Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi

Habitat Mobilités

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BEAUVAISIS

PLAN LOCAL D'URBANISME HABITAT ET MOBILITÉS

5.2 RÈGLEMENT ECRIT

5.2.1 LIVRET 1 : BEAUVAIS

AGGLOMERATION DU BEAUVAISIS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le PLUi-HM en date du : 11 décembre 2025

Sommaire

Partie 1 | Eléments de cadrage 5

1. Chapitre 1 | Présentation du règlement du PLUi-HM 6

1.1 | Le champ d'application du règlement 6

1.2 | L'organisation du règlement écrit 6

2. Chapitre 2 | La division du territoire en zones et secteurs 7

3. Chapitre 3 | Articulation des règles du PLUi-HM avec la législation et autres dispositions règlementaires 10

4. Chapitre 4 | Définitions 11

Partie 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs 17

1. Les règles générales 18

2. Les prescriptions graphiques et les règles associées 20

2.1 | Les prescriptions de type 1 20

2.2 | Les prescriptions de type 2 21

2.3 | Les prescriptions de type 3 22

3. Les conditions de desserte des terrains 25

3.1 | Accès et voirie 26

3.2 | Eaux 27

3.3 | Déchets 28

3.4 | Réseaux d'énergie 28

3.5 | Infrastructures et communications numériques 29

3.6 | Performance énergétique et environnementale 29

4. Les conditions de hauteur 29

5. Les conditions de stationnement 29

Partie 3 : Dispositions particulières à chaque zone/secteur 31

Chapitre 1 : Les zones Urbaines (U) 32

1. La zone UBc 33

1.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 33

1.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 34

1.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 39

2. La zone UBf 40

2.1 Les usages des sols et destinations des constructions 40

2.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 42

2.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 48

3. La zone UBg 50

3.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 50
3.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 51
3.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 54
4. La zone UBp 55
4.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 55
4.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 58
4.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 63
5. La zone UBh 65
5.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 65
5.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions 66
5.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 71
6. La zone UBai 72
6.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 72
6.2| Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions 74
6.2 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 76
7. La zone UBco 78
7.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 78
7.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions 80
3.8 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 81
8. La zone UBlo 83
8.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 83
8.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions 84
8.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 86
9. La zone UBnov 87
9.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 87
9.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions 88
9.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 89
10. La zone UBe 91
10.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 91
10.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 92
10.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 93
11. La zone UBae 95
11.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 95
11.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 96
11.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 96
12. La zone UBgdv 97

12.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 97
12.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 98
12.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 99
Chapitre 2 : Les zones A Urbaniser (AU) 101
1. La zone 1AUBai 102
1.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 102
1.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 104
1.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 106
2. La zone 1AUBeu 107
2.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 107
2.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 108
2.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 109
Chapitre 3 : les zones Agricoles (A) 111
1 La zone A et les secteurs Ad et As 112
1.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 112
1.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 115
1.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 119
Chapitre 4 : les zones Naturelles et forestières (N) 122
1. La zone N et le secteur Ns 123
1.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 123
1.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 126
2.3 1.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 130
2. Les secteurs Nhaps, Nj, Nl et Nt 134
2.1 | Les usages des sols et destinations des constructions 134
2.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions 136
2.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction 140
Chapitre 5 : annexes 142
1. Annexe 1/ | Liste des arbres et arbustes conseillés 143
2. Annexe 2/ | Liste des routes départementales 143
3. Annexe 3/ | Retraits complémentaires 147

Partie 1 | Eléments de cadrage

1. Chapitre 1 | Présentation du règlement du PLUi-HM

1.1 | Le champ d'application du règlement

Le règlement du PLUi-HM s'applique sur la totalité du territoire des 53 communes composant la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

Le dossier de règlement se compose de 2 pièces indissociables :

- Pièce 5.1 – Le document graphique
- Pièce 5.2 – Le règlement écrit

Les règles et prescriptions édictées par le PLUi-HM sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution, par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et au document graphique du PLUi-HM.

1.2 | L'organisation du règlement écrit

Dès lors qu'une personne privée comme publique est désireuse de porter un projet de travaux, de constructions, d'aménagements, de plantations, d'affouillements ou exhaussements des sols, il est tenu de :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à toutes les zones (Partie 2 du règlement) ;
- Respecter les dispositions particulières à chaque zone/secteur (Partie 3) compte tenu de la localisation du projet sur le règlement graphique (pièce 5.1 du PLUi-HM).

L'organisation du règlement vise à faciliter la mise en œuvre du droit des sols par l'intermédiaire de plusieurs parties et chapitres complémentaires :

PARTIE 1 : LES ELEMENTS DE CADRAGE

La partie 1 vise à présenter l'organisation des pièces prescriptives composant le PLUi-HM de la Communauté d'Agglomération. Il expose les règles et législations qui s'appliqueront indépendamment du PLUi le territoire : les règles persistantes du Règlement National de l'Urbanisme (RNU), les servitudes d'utilité publique, les autres législations, les règlements locaux spécifiques, etc.

Ce préambule comporte également un lexique (définitions), facilitant la compréhension des règles édictées. Ce lexique sert de référence à l'ensemble du règlement.

PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES/SECTEURS

Cette partie expose les règles et servitudes locales applicables à l'ensemble des zones du territoire. Elle se compose :

> d'un premier chapitre précisant les règles particulières que l'Agglomération a choisi d'imposer,

> d'un second chapitre précisant les règles applicables pour les prescriptions graphiques et aux servitudes locales d'urbanisme figurant sur le document graphique,

> d'un troisième chapitre précisant les règles applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal, sans distinction des zones réglementaires. Ces règles fixent un cadre de cohérence et peuvent préciser

les modalités d'applications des règles spécifiques. Cette partie s'organise sur le même modèle que les chapitres composant ensuite la réglementation des règles propres à chaque zone :

- Les conditions d'accès et de voirie,
- Les conditions de desserte par les réseaux,
- Les infrastructures et communications numériques,
- Les performances énergétiques et environnementales.

PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE/SECTEUR

Cette partie se décompose en 4 chapitres correspondant aux quatre grandes zones réglementaires (U, AU, A et N). Chaque chapitre se décompose ensuite suivant le secteur. Le porteur de projet doit prendre connaissance du classement de la parcelle où il désire établir son projet pour se référer au chapitre qui lui est relatif.

Chacun de ces chapitres et/ou zones se compose en 3 sections complétant les règles applicables à toutes les zones (Partie 2) :

>> Les usages des sols et destinations des constructions

Cette section vient compléter les *règles applicables à toutes les zones* du même nom. Elle fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et précise celles qui ne sont autorisées que sous le respect de conditions. Il peut préciser des objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

>> Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Cette section fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments et l'aspect extérieur de ces derniers. Elle fixe également les règles en matière de stationnement.

>> La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Cette section expose les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement existant en imposant des règles concernant le traitement de leurs abords notamment, relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

2. Chapitre 2 | La division du territoire en zones et secteurs

1. LE TERRITOIRE EST DIVISE EN QUATRE ZONES :

>> La zone Urbaine (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.

>> La zone A Urbaniser (AU). Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

>> La zone Agricole (A). Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

>> La zone Naturelle et forestière (N). Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

2. UNE LETTRE EST AFFECTEE AU PRESENT LIVRET (1) :

B pour la commune de Beauvais.

3. UN INDICE EST AFFECTE A CHAQUE TYPE DE SECTEUR (SELON LES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES OU SELON LES TYPES D'OCCUPATION) :

La zone UBc : Elle correspond au centre-ville comprenant le secteur dense de l'hypercentre, en majeure partie issu de la reconstruction après-guerre, ainsi que le secteur situé à l'ouest de l'hypercentre lié au développement du secteur Saint-Quentin.

La zone UBf : Elle correspond aux faubourgs. Elle a une vocation diversifiée bien que l'habitat doive y demeurer prépondérant. Le bâti dense est en principe implanté à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comporte 2 secteurs :

- UB f1 : Secteur correspondant à la frange bâtie qui borde les boulevards de ceinture du centre-ville
- UB f2 : Secteur correspondant aux faubourgs Saint-André, Saint-Jacques et Saint-Jean, et aux quartiers anciens de Marissel, Voisinlieu, Saint-Just des Marais et Notre-Dame du Thil.

La zone UBg : Elle correspond à des constructions denses et discontinues correspond aux grandes opérations d'habitat collectif (Argentine, Saint-Jean, Saint-Lucien,…) et à une partie de la ZAC Beauvais-vallée du Thérain.

La zone UBp : Elle correspond à des constructions aérées à vocation dominante d'habitat individuel notamment sous forme de pavillons. Elle comprend 6 secteurs :

- UB p1 : Ce secteur correspond à l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire.
- UB p2 : Ce secteur correspond à l'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée de façon assez diffuse dans les années 60, ou plus récemment sous forme d'opérations d'ensemble.
- UB p3 : Ce secteur correspond à une urbanisation de type pavillonnaire sur de grandes parcelles.
- UB p4 : Ce secteur correspond au secteur situé au niveau de la rue Jean Jacques Fénot et à une partie du quartier des fleurs, secteurs soumis aux risques d'inondation.
- UB p5 : Ce secteur correspond au secteur situé autour de la rue de Villers Saint Lucien sur le quartier Notre Dame du Thil, secteurs soumis aux risques d'inondation.
- UB p6 : Ce secteur correspond au secteur de la rue du pont Laverdure, en reconversion, et dont certains terrains sont soumis à des restrictions d'usage.

La zone UBh : Elle correspond au hameau de Plouy Saint Lucien.

La zone UBai : Elle correspond à des zones d'activités à dominante industrielle. Elle comprend trois secteurs :

- UB ai1 correspondant aux zones d'activités : zones industrielles n°1 et n°2, zone de l'Avelon, de la Vatine, du Tilloy…
- UB ai2 correspondant à une partie de la zone des Champs Dolents
- UB ai3 correspondant à une partie de la zone du Haut Villé

La zone UBco : Elle correspond à des zones d'activités légères à dominante commerciale : zone Ther nouvelle, zone de Saint-Lazare, zone de la Marette, une partie de la ZAC du Haut Villé…

La zone UBlo : Elle correspond à des zones d'activités à dominante logistique : une partie des zones du Haut Villé et de la zone NovaParc.

La zone UBnov : Elle correspond aux espaces restant à construire de la zone NovaParc.

La zone UBe : Elle correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle comprend un secteur UBeu, qui concerne le site de l'école d'ingénieurs UniLaSalle.

La zone UBae : Elle correspond aux emprises aéroportuaires.

La zone UBgdv : Elle correspond aux aires d'accueil et de grand passage des gens du voyage ainsi qu'à des terrains familiaux locatifs.

La zone 1AUBai : Elle correspond à des zones à urbaniser qui couvrent des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle et artisanale, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées. Elle comprend deux secteurs : 1AUBai1, 1AUBai 2 et 1AUBai3.

La zone 1AUBeu : Elle correspond à une zone à urbaniser destinée à accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, préférentiellement en lien avec l'école UniLaSalle.

La zone A : Elle correspond aux secteurs de l'Agglomération, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur As : Ce secteur a été délimité au sein de la zone A et correspond à des secteurs agricoles intégrés aux continuités écologiques.

La zone N : La zone N correspond aux secteurs de l'Agglomération, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et des paysages.

Le secteur Ns : Ce secteur a été délimité au sein de la zone N et correspond à des secteurs naturels intégrés aux continuités écologiques.

Le secteur Nhaps : Ce secteur a été délimité pour tenir compte de la présence, dans certaines communes du territoire, d'habitat adapté aux personnes en voie de sédentarisation.

Le secteur Nj : Ce secteur correspond à des jardins partagés.

Le secteur Nl : Ce secteur correspond à des espaces dédiés aux activités de loisirs. Il comprend un sous-secteur Nlstecal, permettant de la constructibilité.

Le secteur Nt : Ce secteur correspond à des espaces dédiés aux activités de tourisme. Il comprend un sous-secteur Ntstecal, permettant de la constructibilité.

3. Chapitre 3 | Articulation des règles du PLUi-HM avec la législation et autres dispositions règlementaires

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) doivent respecter les dispositions du PLUi-HM ainsi que les règlementations distinctes au PLUi-HM, s'appliquant indépendamment.

Ces législations, règles et plans pouvant porter effet en matière d'urbanisme sont de nature variée et peuvent relever de légalisations autre que le Code de l'urbanisme : Code de l'environnement, Code civil, Code de la construction et de l'habitation, etc.

Ainsi, le Code de l'urbanisme prévoit que, même après en vigueur d'un document local d'urbanisme tel que le PLUi, certaines dispositions du **Règlement National d'Urbanisme** continuent de s'appliquer.

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Il s'agit notamment les servitudes légales définies par le **Code civil** (servitudes de vue par exemple).

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les **Servitudes d'Utilité Publique** (SUP), annexées au PLUi-HM.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités en annexe du PLUi-HM dans les **Plans de Prévention des Risques** (PPR), pour protéger les biens et les personnes contre les risques. Entre les dispositions ressortant du PLUi-HM et celles relevant du PPR, ce sont les dispositions les plus strictes qui s'imposent.

Il s'agira également de respecter les dispositions du **Plan d'Exposition au Bruit** (PEB).

Les projets d'implantation de bâtiments et installations d'activités (activités industrielles, artisanales, agricole, de production ou de distribution d'énergie, etc.) peuvent être soumis à des régimes spécifiques (**SEVESO, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**). Ces régimes s'imposent aux règles du PLUi-HM.

Enfin, **le principe de réciprocité** des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation. Au titre de règlementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les Règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE). Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

4. Chapitre 4 | Définitions

NOTIONS TECHNIQUES

Accès

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Acrotère

Elément d'une façade situe au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord.

Activité accessoire / activité secondaire

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci.

Par exemple, les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole ; les espaces d'exposition, un local de vente, un restaurant d'entreprise sont accessoires d'une activité de production ou de fabrication d'une entreprise.

Affouillement et exhaussement du sol

Travaux entrainant une modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Alignement

L'alignement est :
- la limite d'emprise des voies (bande de roulement et accotements) publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique routière, existantes ou à créer,

ou lorsqu'ils existent :
- la limite d'emprise d'un emplacement réservé destiné à la création ou à l'élargissement d'une voie,
- l'alignement déterminé par un plan d'alignement.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage et être nécessairement située sur la même unité foncière. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples : Des annexes à une maison d'habitation peuvent être des abris de jardins, celliers, remises, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, etc.

Précision : Les piscines, lorsqu'elles ne sont pas situées à proximité immédiate de la construction d'habitation existante et qu'elles ne forment pas avec elle un ensemble architectural, sont considérées comme des annexes (sinon elles sont considérées comme des extensions).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales et intégrant ou non un portail.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, en tout type de matériau qui génère un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction ou installation réversible
Sont entendues les constructions ou installations pouvant être déconstruites en totalité, permettant ainsi de rendre un site en l'état sans avoir besoin de mener de gros travaux de démolition et de dépollution. L'absence de dalle béton est une de leurs caractéristiques.

Couleur criarde
Couleur qui tranche nettement avec l'environnement proche.

Démolition
Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

Eaux pluviales
Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

Emprise au sol
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

Espace libre
Surface de terrain non occupée par des constructions.

Extension
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Les piscines, lorsqu'elles sont situées à proximité immédiate de la construction d'habitation existante et qu'elles forment avec elle un ensemble architectural, sont considérées comme des extensions.

Façade
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Installation
Une installation n'a pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme ; ce dernier ne peut y vivre ou y exercer une activité (exemples : chaufferies, éoliennes, postes de transformation, canalisations, murs, clôtures, ombrières…).

Gabarit
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur
La hauteur est mesurée de la façon suivante :

- d'une part :

- à partir du niveau du terrain naturel avant travaux,
- ou dans les zones soumises au risque d'inondation, à partir de la cote de référence des plus hautes eaux définies dans le PPRI.

- d'autre part :
  - jusqu'à l'égout du toit,
  - ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse,
  - ou jusqu'à la ligne de bris en cas de toiture à la Mansart,
  - ou au bord du toit des lucarnes dès lors que leur longueur cumulée dépasse la moitié de la longueur de la façade qui les supporte.

Les attiques sont considérés comme combles s'ils s'inscrivent en tout point dans un profil à 45 degrés.

La règle de hauteur est applicable à toute construction.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante…

Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Opération d'ensemble

La notion d'opération d'ensemble ne fait pas référence à une procédure particulière mais signifie que l'opération suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement, et comprend un ou des équipement(s) interne(s) commun(s) (voirie, réseaux, espaces publics, etc.), ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Ruine

Bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

Société de coopérative agricole

Les sociétés coopératives agricoles ont pour objet l'utilisation en commun par des agriculteurs de tous moyens propres à faciliter ou à développer leur activité économique, à améliorer ou à accroître les résultats de cette activité. A noter que les silos relèvent de la sous-destination « commerce ».

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre

qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration de l'eau. Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseau (électricité, eau potable, eaux usées, pluviales, téléphonie) ne portant pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et qu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quel que soit leur revêtement, ainsi que leurs accès sont exclus des espaces de pleine terre.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation

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

La voie publique ou privée ouverte au public permet la desserte d'au moins deux propriétés.

Voies en impasse

Une voie en impasse ne comporte qu'un seul et unique point d'entrée/sortie ouvert à la circulation des véhicules.

Zone de rencontre

Section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les types de mobilités et d'usagers.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Activités de services avec l'accueil d'une clientèle

Constructions avec l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.

Artisanat et commerce de détail

Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Autres équipements recevant du public

Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres hébergements touristiques

Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Bureau
Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Centre de congrès et d'exposition
Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cinéma
Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.

Commerce de gros
Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Cuisine dédiée à la vente en ligne
Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Entrepôt
Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Equipements sportifs
Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Exploitation agricole
Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Exploitation forestière
Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre les maisons forestières et les scieries.

Hébergement
Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hôtels
Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Industrie
Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que constructions destinées aux activités artisanales du secteur de

la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Lieux de culte
Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Logement
Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ».

Restauration
Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Salle d'art et de spectacles
Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Partie 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Les dispositions ci-après sont communes à l'ensemble des trois livrets qui composent le règlement. Toutes ne concernant pas nécessairement l'ensemble des communes concernées par le présent livret.

1. Les règles générales

a) Le long des routes départementales

En dehors des agglomérations, des règles de retrait différentes de celles inscrites dans le PLUi-HM peuvent s'appliquer par rapport à l'axe des routes départementales ; ces règles sont encadrées par l'autorité compétente. Un tableau récapitulant les marges de recul à respecter est disponible à l'annexe 2 du présent règlement.

Des règles spécifiques à Beauvais sont également prévues (cf annexe 3).

6 sites d'OAP font l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier :

- Site 1-Allonne
- Site 2-Auneuil
- Site 3 -Auneuil
- Site 4-Beauvais-Tillé
- Site 5-Bresles
- Site 6-Beauvais et Therdonne

b) Le long du domaine ferroviaire

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres du domaine ferroviaire conformément à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1843 ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations directement liées à l'exploitation ferroviaire.

c) Le long des routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

6° Hors études dérogatoires pour les routes à grande circulation (le cas échéant)

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération les routes classées à grande circulation sont : l'autoroute A16, la RN31 ainsi que les RD901, 930, 931 (partiellement), 981 et 1001.

d) Le défrichement soumis à autorisation administrative

Le défrichement consiste à détruire l'état boisé d'un terrain et à mettre fin à sa destination forestière.

Sur l'ensemble du territoire, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 4 hectares, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation préalable.

e) L'application des règles à chaque lot issu de la division

Dans le cas d'une division foncière ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (tel que défini à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme), les dispositions réglementaires s'appliquent à chaque lot issu de la division (et pas à l'assiette globale du projet).

Cette disposition ne s'applique pas dans les zones suivantes (y compris leurs différents secteurs) :

- UBai, UPai, URai
- UBnov, UPnov
- UBco, UPco
- UBlo, UPlo
- UBae, UPae
- UBg
- 1AUBai, 1AUPai
- 1AUPco
- 1AUBeu
- 1AUP

f) Les affouillements

Sont interdits les affouillements qui, dans le but de générer un niveau supplémentaire, conduiraient à enterrer une construction par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

g) Les sites pollués ou potentiellement pollués

Concernant la prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués, les références sont les données recensées sur le site internet géré par le garant de la prévention des risques sanitaires liés aux pollutions des sols, à savoir l'Etat, avec le site dédié à l'information du public « Géorisques », qui inclue les données de l'ex site Basol ainsi que celles du site Casias (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services).

Il est à noter que les informations contenues dans Casias sont régulièrement mises à jour et enrichies par des informations sur des établissements, ayant cessé leur activité industrielle ou de service, sélectionnés depuis d'autres bases de données de l'Etat (Base de données nationale des Installations Classées (S3IC), Guichet unique numérique de l'environnement (GUNenv), Système national d'identification et du répertoire des entreprises et de leurs établissements (Base SIRENE de l'INSEE), ...). Comme indiqué sur le site CASIAS, ce recensement, peut néanmoins comporter certaines limites dans son utilisation.

En outre, avant tout projet sur un site pollué ou potentiellement pollué, la compatibilité de l'usage retenu avec l'état des sols devra être vérifiée selon la méthodologie nationale en matière de sites et sols pollués.

2. Les prescriptions graphiques et les règles associées

Le présent chapitre définit les outils de prescriptions graphiques utilisés et figurant sur le document graphique (pièce 5.1).

Les prescriptions graphiques du règlement (écrit et graphique) ont plusieurs vocations, scindées en 3 types :

- Type 1 : Définir des prescriptions spécifiques à des usages des sols ou des possibilités spécifiques,
- Type 2 : Accompagner la réalisation de projets, notamment des projets d'intérêt généraux,
- Type 3 : Apporter des protections réglementaires spécifiques à des éléments ou des lieux précis.

2.1 | Les prescriptions de type 1

2.1.1 | Les changements de destination

Dans les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone. Ils sont autorisés sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la commission compétente.

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

2.1.2 | Les linéaires commerciaux de type 1

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire. Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage ou pour une surface arrière de la construction.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaires commerciaux à protéger de type 1, le changement de destination des constructions relevant des sous-destinations « Artisanat et Commerce de détail » et « Restauration » vers la sous-destination « Logement » est interdit.

2.1.3 | Les linéaires commerciaux de type 2

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire. Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage ou pour une surface arrière de la construction.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaires commerciaux à protéger de type 2, seuls sont autorisés les changements de destination des rez-de-chaussée sous réserve que la nouvelle sous-destination relève de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration ou des hôtels.

2.1.4 | Les linéaires commerciaux de type 3

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire. Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions

nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage ou pour une surface arrière de la construction.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaires commerciaux à protéger de type 3, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée pour accueillir un commerce de restauration rapide, un commerce lié au vapotage, un commerce de type « coffee shop ».

2.1.5 | Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, toutes les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Ainsi, les bureaux, sièges sociaux, annexes, stationnements, etc. sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de valorisation des richesses du sol ou du sous-sol. Sont également autorisés les affouillements et exhaussements en lien avec la mise en valeur des ressources naturelles.

2.2 | Les prescriptions de type 2

2.2.1 | Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le présent règlement écrit est indissociable des autres pièces opposables du dossier de PLUi que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP complètent le règlement en définissant, au plus près des enjeux propres aux différentes secteurs du territoire, des orientations à visée pré-opérationnelles. Il existe deux types d'OAP dans le dossier de PLUi-HM :

▪ Les OAP thématiques (pièce 3.1) qui portent sur l'ensemble du territoire et permettent de définir des orientations propres aux thématiques suivantes : la Trame Verte et Bleue et l'adaptation au changement climatique, le commerce.

▪ Les OAP de secteurs d'aménagement (pièce 3.2) qui fixent des principes d'aménagement à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'urbanisme sur le territoire.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

2.2.2 | Les emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été délimités sur le document graphique ; ils constituent une servitude gelant une emprise en vue d'une affectation prédéterminée.

La liste des emplacements réservés, de leurs objets et de leurs bénéficiaires est annexée à la pièce 5.2.

2.2.3 | Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Des STECAL ont été délimités au sein des zones naturelles et forestières (N) :

Le sous-secteur Nj : Ce secteur correspond à des jardins familiaux.

Le sous-secteur Nlstecal : Il correspond à des espaces situés au sein des secteurs Nl, dans lesquels des constructions liées aux activités de loisirs sont autorisées.

Le sous-secteur Ntstecal : Il correspond à des espaces situés au sein des secteurs Nt, dans lesquels des constructions liées aux activités touristiques sont autorisées.

Le secteur Nhaps : Ce secteur a été délimité pour tenir compte de la présence, dans certaines communes du territoire, d'habitat adapté aux personnes en voie de sédentarisation.

Les règles associées sont rédigées aux chapitres 4.

2.3 | Les prescriptions de type 3

2.3.1 | Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Ce classement a pour effet de soumettre toutes les coupes et abattages à autorisation préalable (selon le g de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme). Des exceptions sont prévues avec l'article R.421-23-2 de ce même code.

2.3.2 | Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

a) Les cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des hauts de berges des cours d'eau et 2 mètres en cas de busage. Cette disposition s'applique également aux clôtures (sauf celles agricoles).

b) Les zones humides

Les règles à respecter pour les zones humides identifiées sur le document graphique sont les suivantes :

> pour une zone humide prioritaire (*une seule zone est identifiée à Litz*) ; alors, toute destruction altérant ses fonctionnalités et ce, quelle que soit la surface concernée, est interdite ;

> pour une zone humide ordinaire à préserver, lorsqu'il n'y a pas d'alternative à la destruction ; alors, la compensation de ses fonctionnalités est réalisée dans le même bassin versant de la masse d'eau, sur une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel de la ressource en eau, de la qualité de la biodiversité et des espèces présentes. Dans ce dernier cas, la compensation doit alors être réalisée :

- soit sur une ancienne zone humide : la compensation concerne alors une surface équivalente à 150% de la surface de la zone détruite,

- soit sur une zone humide actuelle qui ne déploie pas le maximum de ses fonctionnalités potentielles ; la compensation apporte alors une plus-value écologique et concerne une surface équivalente à 200% de la surface de la zone humide détruite.

Si une étude complémentaire démontre le caractère non humide de la zone impactée par le projet, et que cette étude est validée par les services compétents, les précédents points ne s'appliquent pas.

Les exceptions à cette règle sont les projets d'intérêt général au sens du code de l'environnement et du Code de l'urbanisme ou les projets déclarés d'utilité publique, les projets visant la sécurité des biens et des personnes décrits au code général des collectivités territoriales, les projets d'infrastructures et

d'alimentation en eau potable et les travaux de restauration, inscrits ou non au Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien de la structure compétente en matière de gestion des milieux aquatiques.

c) Les mares et aménagements hydrauliques

Pour les mares et aménagements hydrauliques à protéger figurant au document graphique, tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit. De plus, la végétation qui est présente à leurs abords doit être conservée sauf :

> pour des raisons sanitaires (maladie…),

> ou pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets…),

> ou pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif,

> ou lorsque les caractéristiques du sujet ou des sujets (composition...) peuvent justifier sa destruction (exemples : les espèces sont des invasives…).

Les travaux de restauration et d'entretien en génie écologique permettant la reconstitution des milieux naturels, la restauration de milieux dégradés et l'optimisation de fonctions assurés sont autorisés.

d) Les haies et alignements végétalisés

Pour les haies à protéger : les haies identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées.

Cependant, leur destruction peut être autorisée :

> pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux ;

> ou pour la réalisation ou l'extension d'une construction, d'une installation, ou d'un aménagement autorisés dans les règlements des zones concernées, si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du terrain ;

> ou pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique) ou destinés à l'intérêt collectif ou à la gestion hydraulique ;

> ou pour aménager un accès au terrain, dans la limite d'un accès par section de haie. Dans ce cas, la destruction est autorisée sur un linéaire de 5 mètres maximum ;

> ou lorsque les caractéristiques du sujet ou des sujets (composition...) peuvent justifier sa destruction (exemples : les espèces composant l'alignement sont des invasives…).

Pour les haies à créer : les aménagements et travaux potentiellement envisagés sur l'emprise des haies à créer identifiées au document graphique ne peuvent être autorisés que s'ils ne remettent pas en cause la constitution future d'une haie.

e) Les espaces verts protégés de type 1

Les espaces verts protégés figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal. La destruction totale des boisements qui les compose est interdite ; la destruction partielle peut être autorisée mais doit être soumise à déclaration préalable. Elle ne pourra être acceptée que :

- Pour des raisons sanitaires ;
- Ou pour des raisons de sécurité ;
- Ou pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc.) lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif ;

- Ou pour permettre les coupes fixées à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme ainsi que les coupes liées à l'exploitation forestière ;
- Ou pour permettre la réalisation des constructions, aménagements et installations, qui y sont autorisés (cf ci-après), si aucune alternative au déboisement n'est possible.

Seuls sont autorisés dans les espaces verts protégés :

- Les annexes (si le règlement de la zone le permet) ;
- Et les aménagements et installations légers liés à la valorisation de ces espaces verts protégés (aires de jeux, stationnement, etc.).

Ces annexes, aménagements et installations légers devront être conçus pour être réversibles et pour ne pas occasionner d'altération durable de la nature et des fonctions des sols.

Concernant la sous-trame boisée, se référer à l'OAP thématique sur la trame verte et bleue.

Les travaux de restauration et d'entretien en génie écologique permettant la reconstitution des milieux naturels, la restauration de milieux dégradés et l'optimisation de fonctions assurés sont autorisés.

f) Les espaces verts protégés de type 2

Les espaces verts protégés figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal. La destruction totale des boisements qui les compose est interdite ; la destruction partielle peut être autorisée mais doit être soumise à déclaration préalable. Elle ne pourra être acceptée que :

- Pour des raisons sanitaires ;
- Ou pour des raisons de sécurité ;
- Ou pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc.) lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif ;
- Ou pour permettre les coupes fixées à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme ainsi que les coupes liées à l'exploitation forestière ;
- Ou pour permettre la réalisation des constructions, aménagements et installations, qui y sont autorisés (cf ci-après), si aucune alternative au déboisement n'est possible.

Seuls sont autorisés dans les espaces verts protégés les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaire à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantation de qualité et de quantité équivalentes dans le respect de l'existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Concernant la sous-trame boisée, se référer à l'OAP thématique sur la trame verte et bleue.

Les travaux de restauration et d'entretien en génie écologique permettant la reconstitution des milieux naturels, la restauration de milieux dégradés et l'optimisation de fonctions assurés sont autorisés.

2.3.3 | Le patrimoine paysager à préserver : les arbres et alignements remarquables

Les arbres remarquables et les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique doivent être conservés.

Des exceptions peuvent être admises :

> pour des raisons sanitaires (maladie…),

> pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets…),

> pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif,

> lorsque les caractéristiques du sujet ou des sujets (composition...) peuvent justifier sa destruction (exemples : les espèces composant l'alignement sont des invasives…).

Pour ces exceptions, en cas de destruction de toute ou partie d'un alignement d'arbres, le linéaire doit être recomposé (exemple : si un arbre de l'alignement est abattu, il est demandé la plantation d'un nouvel arbre dans l'alignement).

2.3.4 | Les éléments patrimoniaux à conserver : le patrimoine bâti et les murs

La démolition partielle ou totale d'un élément repéré est interdite. Des exceptions pourront néanmoins être admises pour des raisons de sécurité (état du bâtiment…) et pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice.

Pourront être refusés les extensions, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui, par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice.

Concernant spécifiquement les murs à protéger : des percements permettant l'accès au terrain pourront être autorisés mais ils devront être limités.

2.3.5 | Les chemins à préserver

Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à la préservation des parties non bitumées des chemins à préserver identifiés aux documents graphiques sont interdites. Est, en outre, interdit :

> de diminuer leurs emprises ;

> de les utiliser comme desserte principale automobile des terrains qui les jouxtent.

2.3.6 | Les secteurs soumis à un risque d'inondation

Le plancher bas des constructions principales sera situé à une hauteur d'au moins 40 cm du terrain naturel avant travaux mesuré au point le plus défavorable (ce seuil est fixé à au moins la cote NGF 111 m à Fontaine-Saint-Lucien) ; en cas de vide sanitaire, celui-ci sera réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La règle ci-dessus ne s'applique pas à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », ni aux extensions accolées à une habitation déjà existante qui ne respecterait pas cette surélévation.

Il est en outre interdit la création de caves et de sous-sols.

A Beauvais, sont en sus interdits la création de logement supplémentaire dans les constructions existantes et les changements de destination.

3. Les conditions de desserte des terrains

A noter : les zones UBae et UPae ne sont pas concernées.

3.1 | Accès et voirie

3.1.1 | Accès

Définition : L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité appréciée notamment par rapport à la position des accès, à leur configuration ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic. En particulier, lorsque ce terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier les espaces publics et d'induire leurs réaménagements (rupture des pistes cyclables, réduction des espaces végétalisés, abattage d'arbres…).

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des personnes.

3.1.2 | Voirie

Définition :

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

> La zone de rencontre est une section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone de circulation partagée par les différents types de mobilités et d'usagers.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être conçues en intégrant :

- une cohérence avec la trame viaire existante environnante,
- une bande de roulement d'au moins :
    - 5 mètres de largeur pour les voies à double sens,
    - 3,5 mètres dans les voies à sens unique,
    - 7 mètres pour les voies situées en zones : UBai, UBco, UBlo, UBnov, 1AUBai ; UPai, UPco, UPlo, 1AUPai, 1AUPco ; URai.

Les aménagements devront également respecter les dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales du Beauvaisis tel qu'annexé au PLUi.

Les zones de rencontre devront être :

- destinées à la desserte principale des constructions (voie résidentielle et pas une voie structurante et traversante de quartier),

- conçues de manière à répondre aux exigences de circulation des poids lourds assurant notamment la défense incendie, la collecte des ordures ménagères, les transports en commun,

- conçues de manière à répondre aux exigences de gestion des eaux de ruissellement par différents moyens techniques (noues, caniveau central, bordures entre les domaines privé et public…).

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants ;
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux ;
- lorsqu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules – notamment ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...), d'opérer aisément un demi-tour ;
- ou qu'un point de regroupement (pour les collectes) soit aménagé à l'entrée de la voie ou de l'impasse.

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion.

3.2| Eaux

Dans le cas d'opérations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les différents réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

Lorsque le réseau d'eau potable n'a pas les caractéristiques suffisantes pour assurer la défense incendie ou lorsqu'il s'agit de constructions présentant des risques spécifiques, le pétitionnaire devra réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir, etc.) préconisés par le Service Incendie.

3.2.1 | Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

3.2.2 | Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (notamment la séparation totale des eaux usées et des eaux pluviales).

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3.2.3 | Eaux pluviales

Les aménagements devront également respecter les dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales du Beauvaisis tel qu'annexé au PLUi.

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, …) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées), lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être prévue en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable,
- les eaux de chaussées et de parkings de plus de 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds, qui doivent être préalablement traitées par débourbeur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration (sauf en cas de réalisation de places perméables).

Il peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique, pollution…), et sous réserve de la production de justification de l'impossibilité d'infiltrer.

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

3.3| Déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être aménagés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets (ordures ménagères, tri et encombrants). Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les constructions relevant de la sous-destination « Logement » devront prévoir un emplacement destiné à accueillir une unité de compostage. Cet emplacement pourra être mutualisé pour plusieurs logements dès lors qu'il couvre une surface suffisante au regard du nombre de ménages concernés. Cette disposition peut ne pas s'appliquer si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne permettent pas sa mise en œuvre.

3.4| Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité et l'aménagement de cette desserte doit être réalisée en souterrain à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas de la réalisation d'un réseau de chaleur, le raccordement devra se conformer aux règles en vigueur.

3.5| Infrastructures et communications numériques

La desserte doit être aménagée en souterrain à l'intérieur des parcelles. Dans les zones urbaines, les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications numériques à Très Haut Débit. Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement raccordées au réseau de communications électroniques ouvert au public.

3.6 | Performance énergétique et environnementale

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

4. Les conditions de hauteur

A noter : les zones UBae et UPae ne sont pas concernées.

La hauteur est mesurée de la façon suivante :

> à partir du niveau du terrain naturel avant travaux,

> ou dans les zones soumises au risque d'inondation, à partir de la cote de référence des plus hautes eaux définies dans le PPRI,

> jusqu'à l'égout du toit (sauf mention contraire dans le règlement des zones),

> ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse,

> ou jusqu'à la ligne de bris en cas de toiture à la Mansart,

> ou au bord du toit des lucarnes dès lors que leur longueur cumulée dépasse la moitié de la longueur de la façade qui les supporte.

Les « attiques » sont considérés comme combles s'ils s'inscrivent en tout point dans un profil à 45°.

5. Les conditions de stationnement

a) Règles générales

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions, aux changements de destination, et à la création de logements supplémentaires dans une construction existante.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, en privilégiant le gabarit minimum suivant pour les stationnements perpendiculaires et non encloisonnés : largeur 2,50 m / longueur 5 m / dégagement 5 m.

Concernant les places commandées (en enfilade), les places de stationnements commandées liées aux constructions à usage de logements sont interdites pour les opérations à partir du 5ème logement.

Lorsqu'une opération regroupe plusieurs destinations et/ou sous-destinations, le nombre de places de stationnement requis doit être calculé selon les règles applicables à chacune d'elle de manière cumulée.

Pour toute tranche entamée, le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur.

Toute place existante supprimée lors d'un projet (aménagement d'un garage en pièce à vivre...) devra être obligatoirement recréée sur la propriété.

b) Dispositions techniques

Au regard de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux constructions à destination de commerce et activités de service, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt de plus de 1 000 m² associés aux constructions à usage de bureaux, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² doivent intégrer, sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières photovoltaïques concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

c) Le stationnement des vélos :

La loi mobilité du 24 décembre 2019 a généralisé l'obligation d'installer des équipements de sécurisation des vélos dans les nouvelles constructions ou à l'occasion de la réalisation de travaux sur les parcs de stationnement.

Des normes minimales sont précisées dans le code de la construction et de l'habitation (R.113-18) et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments : La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m². Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m².

Partie 3 : Dispositions particulières à chaque zone/secteur

Chapitre 1 : Les zones Urbaines (U)

1. La zone UBc

La zone UBc : Elle correspond au centre-ville comprenant le secteur dense de l'hypercentre, en majeure partie issu de la reconstruction après-guerre, ainsi que le secteur situé à l'ouest de l'hypercentre lié au développement du secteur Saint-Quentin.

1.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBc
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✓
	✓ Uniquement : - Pour une extension d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi, sauf s'il s'agit d'un bâtiment d'élevage - Pour une nouvelle construction de bâtis agricoles sous conditions d'être liée à un site d'exploitation existant et de ne pas être un bâtiment d'élevage	
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✓
2.2	Hébergement	✓
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓
3.2	Restauration	✓
3.3	Commerce de gros	✗
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
3.5	Hôtel	✓
3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✓
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓
4.5	Equipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	✓
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	

5.1	Industrie	✗
5.2	Entrepôt	✗
5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✓
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

En plus, sont admis sous conditions :

- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En plus, sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf. annexes du PLUi-HM) :

  dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.

  relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

  > dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

  > les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

  > les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

1.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

Règles générales

Deux constructions non contiguës, sur une même propriété, doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

Dans la bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement.
- sur les deux limites séparatives latérales, sur toute ou partie de leur profondeur.

  Toutefois, cette obligation n'est pas requise pour :

  - un terrain d'une longueur de façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres
  - les bâtiments annexes isolés ou non
  - l'extension de constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées au présent article

  Dans ce cas, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être d'au moins 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées….

Leur hauteur (H), limitée à 12 mètres, doit, en outre, être inférieure ou égale :

- à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$)
- à deux fois la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ($H \leq 2D$)

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que, sur une profondeur qui n'excède pas 20 mètres à partir de l'intersection des deux alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

Au-delà de la bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées :

- en limites séparatives. La hauteur, en tout point de la construction, doit alors être inférieure ou égale à 3,50 mètres.

  Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

  - des bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, la pointe de pignon n'est alors pas prise en compte.
  - les constructions édifiées contre un bâtiment existant en bon état, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la hauteur en tout point de la construction ne doit toutefois pas être supérieure à celle du bâtiment voisin.

- en retrait des limites séparatives dès lors qu'une distance d'au moins 3 mètres sépare tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées….

Leur hauteur (H), limitée à 12 mètres, doit, en outre, être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ($H \leq D$).

Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations fixées au présent article
- les constructions implantées dans le prolongement d'une construction voisine
- des éléments ou installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, emmarchements, balcons...) ;
- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours…)
- des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment à l'angle de deux rues, redents d'une longueur inférieure à 1/4 de la longueur de la façade sur rue…)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).
- les constructions en retrait de l'alignement dans le cas où le terrain a une longueur de façade sur rue au moins égale à 20 mètres
- les constructions édifiées sur un terrain présentant déjà une construction en retrait par rapport à l'alignement
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- les constructions le long des voies nouvelles réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées)
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les bâtis agricoles liés à une exploitation existante (cf. les conditions de la sous-destination « Exploitation agricole »)

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie…)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- l'extension des équipements publics édifiés avant la mise en application PLUi-HM et non conformes aux prescriptions du présent article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers

(eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

- les constructions édifiées sur un parking semi enterré dès lors que les relevés de niveau de la nappe phréatique indiquent qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking. Dans ce cas, la hauteur pourra être augmentée au maximum d'un mètre.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, la hauteur pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.
- pour les constructions, situées sur un terrain de plus de 5 000 m², qui comporteraient des éléments ponctuels présentant pour des raisons architecturales une hauteur plus importante. Dans ce cas, la hauteur de ces éléments pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.

1.2.2 | Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la réutilisation des matériaux de démolition notamment les moellons en pierre, les briques, les structures à pans de bois, les pavés de grès et tout autre élément significatif devront être au maximum réinsérer localement dans les projets de nouvelles constructions ou de réalisation d'espaces publics.

FAÇADES

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites.

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les façades anciennes en pierres, briques et/ou pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte blanc ocré et arasés au nu des briques.

OUVERTURES

Les vitrines et devantures de magasins doivent dégager les bandeaux séparant les rez-de-chaussée des premiers étages.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment, de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil…).

OUVRAGE EN SAILLIE

Dans le cadre de la mise en place d'encorbeillements, un débord sur le domaine public jusqu'à 80 cm peut être admis sous réserve :

- De ne pas créer de gêne pour la circulation des piétons et des véhicules,
- D'obtenir l'accord favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique,
- Et qu'ils se situent à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol.

TOITURES

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, que deux niveaux.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles (ardoises naturelles ou tuiles plates de terre cuite). Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration. Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir une tonalité identique à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions liées à une activité agricole existante (extension comme nouvelle construction).

L'installation de panneaux solaires est autorisée, à condition de respecter les règles suivantes :

- une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan entier de toiture de véranda, d'appentis, d'abri de jardin…),
- une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- un regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
- une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

REGLES ARCHITECTURALES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions repérables à l'annexe du présent règlement et sur le plan de zonage du PLUi-HMi-HM comme « élément du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

Tout aménagement, extension, restauration ou autre opération peut être interdit dès lors qu'il porte atteinte au style ayant présidé à l'époque de la construction du bâtiment et plus particulièrement au respect de la composition générale des façades visibles depuis le domaine public comme le respect :

- des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, une corniche)
- de la trame verticale et en particulier des travées qui ordonnent les percements
- des proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures lorsqu'elles ont été conservées dans leur proportions initiales)
- des éléments de modénature
- des matériaux

L'isolation par l'extérieur n'est pas possible pour les façades anciennes en pierres, briques, pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte "blanc ocré" (mortier bâtard à la chaux et ciment blanc, par exemple) et arasés au nu des briques.

Si des pans de bois de bonne qualité sont découverts pendant les travaux, ils peuvent être conservés apparents. Le remplissage entre les pans de bois doit être exécuté à l'aide d'un torchis ou d'un mortier à la chaux naturelle dressé au même nu que les pans de bois. Dans le cas contraire, un enduit de mortier à la chaux naturelle doit être réalisé.

1.2.3 | Stationnement

Il est exigé au minimum :

NR : Non Règlementé	Véhicules motorisés
HABITATION	
Logement	- 2 places par logement - 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat sauf dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher, une seule fois après l'approbation du PLUi

1.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

1.3.1 | Le traitement des abords

Les clôtures ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 2 mètres de hauteur.

Les clôtures constituées de grillage ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 20 cm de hauteur hors sol.

2. La zone UBf

La zone UBf : Elle correspond aux faubourgs. Elle a une vocation diversifiée bien que l'habitat doive y demeurer prépondérant. Le bâti dense est en principe implanté à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comporte 2 secteurs :

- UB f1 : Secteur correspondant à la frange bâtie qui borde les boulevards de ceinture du centre-ville
- UB f2 : Secteur correspondant aux faubourgs Saint-André, Saint-Jacques et Saint-Jean, et aux quartiers anciens de Marissel, Voisinlieu, Saint-Just des Marais et Notre-Dame du Thil.

2.1 Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBf
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✓
	✓ Uniquement : - Pour une extension d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi, sauf s'il s'agit d'un bâtiment d'élevage - Pour une nouvelle construction de bâtis agricoles sous conditions d'être liée à un site d'exploitation existant et de ne pas être un bâtiment d'élevage	
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✓
2.2	Hébergement	✓
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓
3.2	Restauration	✓
3.3	Commerce de gros	✗
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
3.5	Hôtel	✓
3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✓
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓

4.5	Equipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	✓
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✓
	l'extension ou la modification des constructions à usage d'activités industrielles ou les installations classées pour la protection de l'environnement s'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers (risques d'incendie ou d'explosion…) ou des nuisances (bruit, émanations d'odeurs ou de poussières, gêne apportée à la circulation…) et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant	✓
5.2	Entrepôt	✓
	l'extension ou la modification des constructions à usage d'entrepôts s'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers (risques d'incendie ou d'explosion…) ou des nuisances (bruit, émanations d'odeurs ou de poussières, gêne apportée à la circulation…) et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant	✓
5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✓
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

<u>En plus, sont admis sous condition :</u>

- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- De plus, en UB f2, *sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLUi-HM en application de l'article R.151-34-1 du code de l'urbanisme :*

• *une seule fois après l'approbation du PLUi-HM les constructions dans la limite de 15 m² d'emprise au sol, sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas de la surface habitable se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux. En cas de vide sanitaires, celui-ci devra être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux.*

• *les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont strictement liés aux constructions ou occupations du sol autorisés. Les aménagements des abords devront respecter le niveau du terrain naturel avant travaux.*

<u>En plus, sont interdits :</u>

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

  dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.

  relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

  > dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

  > les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

  > les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- De plus, **en UB f2**, sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLUi-HM en application de l'article R.151-31-2° du code de l'urbanisme :
  - les caves et les sous-sols
  - les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées sous conditions
  - la création de logement supplémentaire dans les constructions existantes
  - les changements de destination

2.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

2.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

Règles générales

Deux constructions non contiguës, sur une même propriété, doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

Dans la bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- sur les deux limites séparatives latérales, sur toute ou partie de leur profondeur.

  Toutefois, cette obligation n'est pas requise pour :

  - un terrain d'une longueur de façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres

- les bâtiments annexes isolés ou non
- l'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles fixées au présent article

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être d'au moins 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées….

Nonobstant toute disposition contraire applicable dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM), leur hauteur (H), limitée à **9 mètres en UB f1** et à **6 mètres en UB f2**, doit, en outre, être inférieure ou égale :

- à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé (H ≤ D)
- et
- à deux fois la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ 2D)

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que, sur une profondeur qui n'excède pas 20 mètres à partir de l'intersection des deux alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

<u>Au-delà de la bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement :</u>

Les constructions peuvent être implantées :

- en limites séparatives. La hauteur en tout point de la construction doit alors être inférieure ou égale à 3,50 mètres.

  Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

  - des bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, la pointe de pignon n'est alors pas prise en compte
  - les constructions édifiées contre un bâtiment existant en bon état, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la hauteur en tout point de la construction ne doit toutefois pas être supérieure à celle du bâtiment voisin.

- en retrait des limites séparatives dès lors qu'une distance d'au moins 3 mètres sépare tout point de la construction au point le plus proche de la limite. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées….

  Nonobstant toute disposition contraire applicable dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM), leur hauteur (H) doit, en outre, être inférieure ou égale :

  - **en UB f1 :** aux 3/4 de la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ ¾ D) sans excéder 9 mètres.
  - **en UB f2 :** à la moitié de la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ ½ D) sans excéder 6 mètres.

Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations fixées au présent article
- les constructions implantées dans le prolongement d'une construction voisine
- des éléments ou installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, emmarchements, balcons...) ;
- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours…)
- des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment à l'angle de deux rues, redents d'une longueur inférieure à 1/4 de la longueur de la façade sur rue…)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).
- les constructions en retrait de l'alignement dans le cas où le terrain a une longueur de façade sur rue au moins égale à 20 mètres
- les constructions édifiées sur un terrain présentant déjà une construction en retrait par rapport à l'alignement
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- les constructions le long des voies nouvelles réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées)
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les bâtis agricoles liés à une exploitation existante (cf. les conditions de la sous-destination « Exploitation agricole »)

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie…)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

De plus, uniquement dans la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour l'un ou l'autre des cas suivants :

- les constructions édifiées sur un parking semi enterré dès lors que les relevés de niveau de la nappe phréatique indiquent qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking. Dans ce cas, la hauteur pourra être augmentée au maximum d'un mètre.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés…). Dans ce cas, la hauteur pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.
- les constructions, en UB f2, présentant une toiture terrasse. Dans ce cas, la hauteur pourra être augmentée au maximum d'1 mètre

2.2.2 | Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la réutilisation des matériaux de démolition notamment les moellons en pierre, les briques, les structures à pans de bois, les pavés de grès et tout autre élément significatif devront être au maximum réinsérer localement dans les projets de nouvelles constructions ou de réalisation d'espaces publics.

FAÇADES

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites.

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les façades anciennes en pierres, briques et/ou pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte blanc ocré et arasés au nu des briques.

OUVERTURES

Les vitrines et devantures de magasins doivent dégager les bandeaux séparant les rez-de-chaussée des premiers étages.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment, de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil…).

OUVRAGES EN SAILLIE

Les encorbellements ne pourront présenter de saillies supérieures à 80 cm sur le domaine public et devront être situés à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol.

TOITURES

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, que deux niveaux.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles (ardoises naturelles ou tuiles plates de terre cuite). Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration. Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir une tonalité identique à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions liées à une activité agricole existante (extension comme nouvelle construction).

L'installation de panneaux solaires est autorisée, à condition de respecter les règles suivantes :

- une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan entier de toiture de véranda, d'appentis, d'abri de jardin…),
- une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- un regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
- une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

REGLES ARCHITECTURALES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions repérables à l'annexe du présent règlement et sur le plan de zonage du PLUi-HM comme « élément du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

Tout aménagement, extension, restauration ou autre opération peut être interdit dès lors qu'il porte atteinte au style ayant présidé à l'époque de la construction du bâtiment et plus particulièrement au respect de la composition générale des façades visibles depuis le domaine public comme le respect :

- des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, une corniche)
- de la trame verticale et en particulier des travées qui ordonnent les percements
- des proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures lorsqu'elles ont été conservées dans leur proportions initiales)
- des éléments de modénature
- des matériaux

L'isolation par l'extérieur n'est pas possible pour les façades anciennes en pierres, briques, pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte "blanc ocré" (mortier bâtard à la chaux et ciment blanc, par exemple) et arasés au nu des briques.

Si des pans de bois de bonne qualité sont découverts pendant les travaux, ils peuvent être conservés apparents. Le remplissage entre les pans de bois doit être exécuté à l'aide d'un torchis ou d'un mortier à la chaux naturelle dressé au même nu que les pans de bois. Dans le cas contraire, un enduit de mortier à la chaux naturelle doit être réalisé.

2.2.3 | Stationnement

Il est exigé au minimum :

NR : Non Règlementé	Véhicules motorisés
HABITATION	
Logement	- 2 places par logement

De plus, à l'exception des changements de destination sans modification de gabarit auxquels ne s'appliquent pas les dispositions ci-après :

En plus, en secteur **UB f1 :**

- dans le cas d'une opération de plus de 10 logements collectifs, la moitié des places de stationnement tel qu'exigée au présent article doivent être enterrées (ou semi enterrées si les relevés de niveau de la nappe phréatique indique qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking) ou réalisées au sein d'un parking silo.

En plus, en secteur **UB f2** :

- dans le cas d'une opération de 10 à 20 logements collectifs, la moitié des places de stationnement tel qu'exigée au présent article doivent être enterrées (ou semi enterrées si les relevés de niveau de la nappe phréatique indique qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking) ou réalisées au sein d'un parking silo.
- dans le cas d'une opération de plus de 20 logements collectifs, 60 % des places de stationnement tel qu'exigée au présent article doivent être enterrées (ou semi enterrées si les relevés de niveau de la nappe phréatique indique qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking) ou réalisées au sein d'un parking silo.

NR : Non Règlementé	Véhicules motorisés	Vélo
Logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (sauf dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux)	- 1 place par logement	- si surface de plancher < 60 m², 1 place par logement - si surface de plancher > 60 m², 2 places par logement

NR : Non Règlementé	Véhicules motorisés
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher une seule fois après l'approbation du PLUi

Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher une seule fois après l'approbation du PLUi
Hôtel	1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 350 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher, une seule fois après l'approbation du PLUi

2.3| La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

2.3.1 | Le traitement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, et notamment être nettement ajourées dans le cas de lisses horizontales.

Elles ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 2 mètres de hauteur.

Les clôtures constituées de grillage ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 20 cm de hauteur hors sol.

2.3.2 | Le traitement des espaces libres

Doit être aménagée en surface de pleine terre d'un seul tenant :

- lors de la construction de logement individuel sur une unité foncière de plus de 500 m² : 20 % de la surface totale du terrain ;
- lors de la construction de logements collectifs :
    - 10 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération de 2 à 10 logements collectifs
    - 20 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération :
        - de 10 à 20 logements collectifs en secteur UB f1
        - de 10 à 15 logements collectifs en secteurs UB f2

- 30 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération :
  - de plus de 20 logements collectifs en secteur **UB f1**
  - de 15 à 20 logements collectifs en secteurs **UB f2**
- 40 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération :
  - de plus de 20 logements collectifs en secteurs **UB f2**

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de changement de destination sans modification de gabarit.

3. La zone UBg

La zone UBg : Elle correspond à des constructions denses et discontinues correspond aux grandes opérations d'habitat collectif (Argentine, Saint-Jean, Saint-Lucien,…) et à une partie de la ZAC Beauvais-vallée du Thérain.

3.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBg
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✗
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✓
2.2	Hébergement	✓
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓
3.2	Restauration	✓
3.3	Commerce de gros	✗
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
3.5	Hôtel	✗
3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✓
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓
4.5	Equipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	✓
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✓
	l'extension ou la modification des constructions à usage d'activités industrielles ou les installations classées pour la protection de l'environnement s'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers (risques d'incendie ou d'explosion…) ou des nuisances (bruit, émanations d'odeurs ou de poussières, gêne apportée à la circulation…) et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant	✓

5.2	Entrepôt	✓
	l'extension ou la modification des entrepôts s'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers (risques d'incendie ou d'explosion…) ou des nuisances (bruit, émanations d'odeurs ou de poussières, gêne apportée à la circulation…) et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant	✓
5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✓
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

En plus, sont admis sous condition :

- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En plus, sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

  relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

  > dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

  > les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

  > les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

3.2| Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

3.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

Règles générales

Deux constructions non contiguës, sur une même propriété, doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être d'au moins 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées….

3.2.2 | Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la réutilisation des matériaux de démolition notamment les moellons en pierre, les briques, les structures à pans de bois, les pavés de grès et tout autre élément significatif devront être au maximum réinsérer localement dans les projets de nouvelles constructions ou de réalisation d'espaces publics.

FAÇADES

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites.

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les façades anciennes en pierres, briques et/ou pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte blanc ocré et arasés au nu des briques.

OUVERTURES

Les vitrines et devantures de magasins doivent dégager les bandeaux séparant les rez-de-chaussée des premiers étages.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment, de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil…).

OUVRAGE EN SAILLIE

Dans le cadre de la mise en place d'encorbeillements, un débord sur le domaine public jusqu'à 80 cm peut être admis sous réserve :

- De ne pas créer de gêne pour la circulation des piétons et des véhicules,

- D'obtenir l'accord favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique,
- Et qu'ils se situent à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol.

TOITURES

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, que deux niveaux.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles (ardoises naturelles ou tuiles plates de terre cuite). Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration. Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir une tonalité identique à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions liées à une activité agricole existante (extension comme nouvelle construction).

3.2.3 | Stationnement

Il est exigé au minimum :

NR : Non Règlementé	Véhicules motorisés
HABITATION	
Logement	- 2 places par logement - 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat sauf dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher une seule fois après l'approbation du PLUi
Hôtel	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 350 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher une seule fois après l'approbation du PLUi

3.3| La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

3.3.1 | Le traitement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, et notamment nettement être ajourées dans le cas de lisses horizontales.

Elles ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1 mètre de hauteur.

Les clôtures constituées de grillage ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 20 cm de hauteur hors sol.

En bordure du Bois Brûlet, les clôtures doivent être constituées par un grillage d'une hauteur d'au moins 2 mètres et ne présenter aucune ouverture sur le bois.

4. La zone UBp

La zone UBp : Elle correspond à des constructions aérées à vocation dominante d'habitat individuel notamment sous forme de pavillons. Elle comprend 6 secteurs :

- UB p1 : Ce secteur correspond à l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire.
- UB p2 : Ce secteur correspond à l'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée de façon assez diffuse dans les années 60, ou plus récemment sous forme d'opérations d'ensemble.
- UB p3 : Ce secteur correspond à une urbanisation de type pavillonnaire sur de grandes parcelles.
- UB p4 : Ce secteur correspond au secteur situé au niveau de la rue Jean Jacques Fénot et à une partie du quartier des fleurs, secteurs soumis aux risques d'inondation.
- UB p5 : Ce secteur correspond au secteur situé autour de la rue de Villers Saint Lucien sur le quartier Notre Dame du Thil, secteurs soumis aux risques d'inondation.
- UB p6 : Ce secteur correspond au secteur de la rue du pont Laverdure, en reconversion, et dont certains terrains sont soumis à des restrictions d'usage.

4.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBp
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✓
	✓ Uniquement : - Pour une extension d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi, sauf s'il s'agit d'un bâtiment d'élevage - Pour une nouvelle construction de bâtis agricoles sous conditions d'être liée à un site d'exploitation existant et de ne pas être un bâtiment d'élevage	
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✓
2.2	Hébergement	✓
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✗
3.2	Restauration	✗
3.3	Commerce de gros	✗
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
3.5	Hôtel	✗

3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✗
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓
4.5	Equipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	✓
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✓
	l'extension ou la modification des constructions à usage d'activités industrielles ou les installations classées pour la protection de l'environnement s'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers (risques d'incendie ou d'explosion…) ou des nuisances (bruit, émanations d'odeurs ou de poussières, gêne apportée à la circulation…) et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant	✓
5.2	Entrepôt	✓
	l'extension ou la modification des constructions à usage d'entrepôts s'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers (risques d'incendie ou d'explosion…) ou des nuisances (bruit, émanations d'odeurs ou de poussières, gêne apportée à la circulation…) et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant	✓
5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✗
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

<u>En plus, sont admis sous condition :</u>

- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- en plus, en UB p2, sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLUi-HM, en application de l'article R.151-34-1 du code de l'urbanisme :

  - une seule fois après l'approbation du PLUi-HM les constructions dans la limite de 15 m² d'emprise au sol, sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas de la surface habitable se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux. En cas de vide sanitaires, celui-ci devra être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux.

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont strictement liés aux constructions ou occupations du sol autorisés. Les aménagements des abords devront respecter le niveau du terrain naturel avant travaux.

- en secteur UB p3, UB p4 :
  - les nouvelles constructions sous réserve d'être édifiées dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies déjà existantes et de ne créer au maximum qu'un seul logement. Cette condition d'implantation ne s'applique pas aux modifications, aux surélévations ou aux extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes édifiées au-delà de 20 m par rapport à l'alignement.
  - les constructions annexes (abris de jardins, garages…) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²
- en plus, en UB p5, sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLUi-HM en application de l'article R.151-34-1 du code de l'urbanisme :
  - une seule fois après l'approbation du PLUi-HM les constructions dans la limite de 15 m² d'emprise au sol, sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas de la surface habitable se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux. En cas de vide sanitaires, celui-ci devra être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux.
  - les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont strictement liés aux constructions ou occupations du sol autorisés. Les aménagements des abords devront respecter le niveau du terrain naturel avant travaux.
- en plus, en UB p6 l'extension limitée des constructions existantes non autorisées.

<u>En plus, sont interdits :</u>

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

> par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.

dans les périmètres de protection des captages d'eau définis dans les arrêtés préfectoraux en date du 12 05 2017

relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

> dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

> dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

> les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

> les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

> les constructions non autorisées sur les terrains où s'appliquent des restrictions d'usage (UB p6)

- de plus, en **UB p5 et UB p2**, sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLUi-HM en application de l'article R.151-31-2° du code de l'urbanisme :
  - les caves et les sous-sols
  - les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées sous conditions
  - la création de logement supplémentaire dans les constructions existantes
  - les changements de destination
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

4.2| Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

4.2.1 | Implantation et gabarit des construction

Règles générales

Deux constructions non contiguës, sur une même propriété, doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

Dans la bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sur toute ou partie de leur profondeur. En cas de retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être d'au moins 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées….

Nonobstant toute disposition contraire applicable dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM), leur hauteur (H), limitée à 9 mètres **en UB p1** et à 6 mètres **en UB p2, UB p3, UB p4**, doit, en outre, être inférieure ou égale :

- à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$)
- et
- à deux fois la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ($H \leq 2D$)

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que, sur une profondeur qui n'excède pas 20 mètres à partir de l'intersection des deux alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

Au-delà de la bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement :

Rappel : en UB p3, UB p4, les constructions (hors annexes) sont interdites au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées :

- en limites séparatives dès lors que leur hauteur en tout point de la construction soit inférieure ou égale à 3,50 mètres **sauf en UB p3** où elles sont interdites.

  Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

  - des bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, la pointe de pignon n'est alors pas prise en compte
  - les constructions édifiées contre un bâtiment existant en bon état, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la hauteur en tout point de la construction ne doit toutefois pas être supérieure à celle du bâtiment voisin.

- en retrait des limites séparatives dès lors qu'une distance d'au moins 3 mètres sépare tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées….

Leur hauteur (H), limitée à 9 mètres en **UB p1, UB p6** et 6 mètres en **UB p2, UB p3, UB p4**, **UBp5** doit, en outre, être inférieure ou égale à :

- **en UB p1 et UB p6 :**
  - à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ D) dans une bande comprise entre 20 et 40 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement
  - à la moitié de la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment (y compris le débord de toiture) au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ ½ D) au-delà de la bande de 40 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement
- **en UB p2, en UB p3, en UB p5 :**
  - à la moitié de la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment (y compris le débord de toiture) au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ ½ D) au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement
- **et en UB p4,** uniquement pour constructions annexes (abris de jardins, garages…) de moins de 20 m² d'emprise au sol **:**
  - à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ D).

Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations fixées au présent article
- les constructions implantées dans le prolongement d'une construction voisine
- des éléments ou installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, emmarchements, balcons...) ;

- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours…)
- des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment à l'angle de deux rues, redents d'une longueur inférieure à 1/4 de la longueur de la façade sur rue…)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- les constructions le long des voies nouvelles réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées)
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les bâtis agricoles liés à une exploitation existante (cf. les conditions de la sous-destination « Exploitation agricole »)

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie…)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

De plus, uniquement dans la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour l'un ou l'autre des cas suivants :

- les constructions édifiées sur un parking semi enterré dès lors que les relevés de niveau de la nappe phréatique indiquent qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking. Dans ce cas, la hauteur pourra être augmentée au maximum d'un mètre.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés…). Dans ce cas, la hauteur pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.

4.2.2 | Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la réutilisation des matériaux de démolition notamment les moellons en pierre, les briques, les structures à pans de bois, les pavés de grès et tout autre élément significatif devront être au maximum réinsérer localement dans les projets de nouvelles constructions ou de réalisation d'espaces publics.

FAÇADES

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites.

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les façades anciennes en pierres, briques et/ou pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte blanc ocré et arasés au nu des briques.

OUVERTURES

Les vitrines et devantures de magasins doivent dégager les bandeaux séparant les rez-de-chaussée des premiers étages.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment, de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil…).

OUVRAGE EN SAILLIE

Dans le cadre de la mise en place d'encorbeillements, un débord sur le domaine public jusqu'à 80 cm peut être admis sous réserve :

- De ne pas créer de gêne pour la circulation des piétons et des véhicules,
- D'obtenir l'accord favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique,
- Et qu'ils se situent à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol.

TOITURES

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, qu'un seul niveau.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles (ardoises naturelles ou tuiles plates de terre cuite). Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration. Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir une tonalité identique à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions liées à une activité agricole existante (extension comme nouvelle construction).

L'installation de panneaux solaires est autorisée, à condition de respecter les règles suivantes :

- une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan entier de toiture de véranda, d'appentis, d'abri de jardin…),
- une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- un regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
- une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

REGLES ARCHITECTURALES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions repérables à l'annexe du présent règlement et sur le plan de zonage du PLUi-HMi-HM comme « élément du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

Tout aménagement, extension, restauration ou autre opération peut être interdit dès lors qu'il porte atteinte au style ayant présidé à l'époque de la construction du bâtiment et plus particulièrement au respect de la composition générale des façades visibles depuis le domaine public comme le respect :

- des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, une corniche)
- de la trame verticale et en particulier des travées qui ordonnent les percements
- des proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures lorsqu'elles ont été conservées dans leur proportions initiales)
- des éléments de modénature
- des matériaux

L'isolation par l'extérieur n'est pas possible pour les façades anciennes en pierres, briques, pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte "blanc ocré" (mortier bâtard à la chaux et ciment blanc, par exemple) et arasés au nu des briques.

Si des pans de bois de bonne qualité sont découverts pendant les travaux, ils peuvent être conservés apparents. Le remplissage entre les pans de bois doit être exécuté à l'aide d'un torchis ou d'un mortier à la chaux naturelle dressé au même nu que les pans de bois. Dans le cas contraire, un enduit de mortier à la chaux naturelle doit être réalisé.

4.2.3 | Stationnement

Il est exigé au minimum :

NR : Non Règlementé	Véhicules motorisés
HABITATION	
Logement	- 2 places par logement - 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat sauf dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux

De plus, à l'exception des changements de destination sans modification de gabarit auxquels ne s'appliquent pas les dispositions ci-après :

dans le cas d'une opération de plus de 10 logements collectifs, 60 % des places de stationnement tel qu'exigée au présent article doivent être enterrées (ou semi enterrées si les relevés de niveau de la nappe phréatique indique qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking) ou réalisées au sein d'un parking silo.

NR : Non Règlementé	**Véhicules motorisés**
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher une seule fois après l'approbation du PLUi
Hôtel	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 350 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher, une seule fois après l'approbation du PLUi

4.3| La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

4.3.1 | Le traitement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, et notamment être nettement ajourées dans le cas de lisses horizontales.

Elles ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1,20 mètre de hauteur. Cette hauteur peut être portée au maximum à 2 mètres pour les clôtures édifiées en limites séparatives à l'arrière de la façade de la construction « principale ».

Les clôtures constituées de grillage ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 20 cm de hauteur hors sol.

En bordure du Bois Brûlet et de la Forêt du Parc Saint-Quentin, les clôtures doivent être constituées par un grillage d'une hauteur d'au moins 2 mètres, et ne présenter aucune ouverture sur l'espace boisé.

4.3.2 | Le traitement des espaces libres

Doit être aménagée en surface de pleine terre d'un seul tenant :

- lors de la construction de logement individuel sur une unité foncière de plus de 500 m² : 20 % de la surface totale du terrain

- lors de la construction de logements collectifs :
  - en UB p1 et UB p6 :
    - 10 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération de plus de 10 logements collectifs
  - en UB p2, UB p4, UB p5 :
    - 20 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération inférieure ou égale à 10 logements collectifs
    - 40 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération de plus de 10 logements collectifs
  - en secteur **UB p3** :
    - 50 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération inférieure ou égale à 2 logements
  - 60 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération de plus de 2 logements

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de changement de destination sans modification de gabarit.

5. La zone UBh

La zone UBh : Elle correspond au hameau de Plouy Saint Lucien.

5.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBh
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✓
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✓
2.2	Hébergement	✗
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✗
3.2	Restauration	✗
3.3	Commerce de gros	✗
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
3.5	Hôtel	✗
3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✗
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✗
4.5	Equipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	✗
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✗
5.2	Entrepôt	✗
5.3	Bureau	✗
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✗
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

En plus, sont admis sous condition :

- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En plus, sont interdits :

- les changements de destination d'un bâtiment à usage agricole en habitation sous réserve de ne créer au maximum qu'un logement par tranche de 100 m² d'emprise au sol.
- la construction d'abris de jardins
- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

  dans les périmètres de protection des captages d'eau définis dans les arrêtés préfectoraux en date du 12 05 2017

  > dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

  > les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

  > les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

5.2| Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

5.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

Règles générales

Deux constructions non contiguës, sur une même propriété, doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

Dans la bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- sur les limites séparatives, sur toute ou partie de leur profondeur.

Nonobstant toute disposition contraire applicable dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM), leur hauteur (H), limitée à 6 mètres doit, en outre, être inférieure ou égale :

- à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé (H ≤ D)
- et
- à deux fois la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ 2D)

Au-delà de la bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées :

- en limites séparatives

  la hauteur en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

  - des bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, la pointe de pignon n'est alors pas prise en compte
  - les constructions édifiées contre un bâtiment existant en bon état, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la hauteur en tout point de la construction ne doit toutefois pas être supérieure à celle du bâtiment voisin.

- en retrait des limites séparatives dès lors qu'une distance d'au moins 3 mètres sépare tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées….

Leur hauteur (H), limitée à 6 mètres doit, en outre, être inférieure ou égale à la moitié de la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ ½ D).

Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations fixées au présent article
- les constructions implantées dans le prolongement d'une construction voisine
- des éléments ou installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, emmarchements, balcons...) ;
- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours…)

- des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment à l'angle de deux rues, redents d'une longueur inférieure à 1/4 de la longueur de la façade sur rue…)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).
- les constructions édifiées sur un terrain présentant déjà une construction en retrait par rapport à l'alignement
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- les constructions le long des voies nouvelles réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées)
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les bâtis agricoles liés à une exploitation existante (cf. les conditions de la sous-destination « Exploitation agricole »)

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie…)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- l'extension des équipements publics édifiés avant la mise en application P.L.U. et non conformes aux prescriptions du présent article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

De plus, un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour l'un ou l'autre des cas suivants :

- des bâtiments agricoles pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés…). Dans ce cas, la hauteur absolue pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.

5.2.2 | Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la réutilisation des matériaux de démolition notamment les moellons en pierre, les briques, les structures à pans de bois, les pavés de grès et tout autre élément significatif devront être au maximum réinsérer localement dans les projets de nouvelles constructions ou de réalisation d'espaces publics.

FAÇADES

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites.

L'isolation par l'extérieur est interdite pour les façades anciennes en pierres, briques et/ou pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte blanc ocré et arasés au nu des briques.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment, de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil…).

OUVRAGE EN SAILLIE

Dans le cadre de la mise en place d'encorbeillements, un débord sur le domaine public jusqu'à 80 cm peut être admis sous réserve :

- De ne pas créer de gêne pour la circulation des piétons et des véhicules,
- D'obtenir l'accord favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique,
- Et qu'ils se situent à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol.

TOITURES

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, qu'un seul niveau.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles (ardoises naturelles ou tuiles plates de terre cuite). Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration. Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir une tonalité identique à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions liées à une activité agricole existante (extension comme nouvelle construction).

L'installation de panneaux solaires est autorisée, à condition de respecter les règles suivantes :

- une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan entier de toiture de véranda, d'appentis, d'abri de jardin…),
- une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- un regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
- une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

REGLES ARCHITECTURALES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions repérables sur le plan de zonage du PLUi-HMi-HM comme « élément du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

Tout aménagement, extension, restauration ou autre opération peut être interdit dès lors qu'il porte atteinte au style ayant présidé à l'époque de la construction du bâtiment et plus particulièrement au respect de la composition générale des façades visibles depuis le domaine public comme le respect :

- des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, une corniche)
- de la trame verticale et en particulier des travées qui ordonnent les percements
- des proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures lorsqu'elles ont été conservées dans leur proportions initiales)
- des éléments de modénature
- des matériaux

L'isolation par l'extérieur n'est pas possible pour les façades anciennes en pierres, briques, pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte "blanc ocré" (mortier bâtard à la chaux et ciment blanc, par exemple) et arasés au nu des briques.

Si des pans de bois de bonne qualité sont découverts pendant les travaux, ils peuvent être conservés apparents. Le remplissage entre les pans de bois doit être exécuté à l'aide d'un torchis ou d'un mortier à la chaux naturelle dressé au même nu que les pans de bois. Dans le cas contraire, un enduit de mortier à la chaux naturelle doit être réalisé.

5.2.3 | Stationnement

Il est exigé au minimum :

NR : Non Règlementé	Véhicules motorisés
HABITATION	
Logement	- 2 places par logement - 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat sauf dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux

5.3| La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

5.3.1 | Le traitement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, et notamment être nettement ajourées dans le cas de lisses horizontales.

Elles ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1,20 mètre de hauteur. Cette hauteur peut être portée au maximum à 2 mètres pour les clôtures édifiées en limites séparatives à l'arrière de la façade de la construction « principale ».

Les clôtures constituées de grillage ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 20 cm de hauteur hors sol.

5.3.2 | Le traitement des espaces libres

Doit être aménagée en surface de pleine terre d'un seul tenant :

- lors de la construction de logement individuel sur une unité foncière de plus de 500 m² :
  - 20 % de la surface totale du terrain
- lors de la construction de logements collectifs :
  - 20 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération inférieure ou égale à 10 logements collectifs
  - 40 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération de plus de 10 logements collectifs

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de changement de destination sans modification de gabarit.

6. La zone UBai

La zone UBai : Elle correspond à des zones d'activités à dominante industrielle. Elle comprend trois secteurs :

- UB ai1 correspondant aux zones d'activités : zones industrielles n°1 et n°2, zone de l'Avelon, de la Vatine, du Tilloy…
- UB ai2 correspondant à une partie de la zone des Champs Dolents
- UB ai3 correspondant à une partie de la zone du Haut Villé

6.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBai
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✗
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✓
	✓ A condition d'être dédiés au logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé ou nécessaire à leur fonctionnement (logements de fonction…) et si ces logements sont intégrés dans les bâtiments d'activités	
2.2	Hébergement	✓
	En **UBai3**	✗
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓
	En **UBai3**, les locaux commerciaux dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale dans la limite de 10 % de la surface de plancher réalisée	✓
	En **UBai2**	✗
3.2	Restauration	✓
	En **UBai3**	✗
3.3	Commerce de gros	✓
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	En **UBai3**	✗
3.5	Hôtel	✓
	En **UBai3**	✗
3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✗

4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓
4.5	Equipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	✓
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✓
5.2	Entrepôt	✓
	les constructions à usage d'entrepôts ou les installations classées pour la protection de l'environnement si leur présence est compatible avec la vie du quartier et n'engendre pas de nuisances (par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, les risques d'incendie ou d'explosion, la gêne apportée à la circulation…)	✓
	En **UBai3**, les entrepôts uniquement s'ils sont liés à l'activité principale et dans la limite de 20 % de la surface de plancher réalisée	✓
5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✓
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

<u>En plus, sont admis sous condition :</u>

- les activités soumises au régime d'une autorisation au titre des installations classées et qui sont susceptibles d'engendrer des risques d'incendie ou d'explosion sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de la limite de toute zone dont l'affectation dominante est l'habitat. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des activités soumises avant approbation du P.L.U. au régime d'une autorisation au titre des installations classées.
- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges

- les installations et constructions liées aux coopératives agricoles.

<u>En plus, sont interdits :</u>

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

  dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.

relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

> dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

> dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

> les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

> les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

6.2| Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

6.1.1 | Implantation et gabarit des constructions

Règles générales

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 13 mètres et 15 mètres pour les bâtiments relevant de l'industrie. Pour les silos, cette hauteur est augmentée jusqu'à 35 mètres maximum.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

Exceptions

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- l'adaptation au sol due à une dénivellation du terrain dans la limite de 5 %
- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie…)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

6.1.2 | Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

Le projet ne doit pas, par sa situation, ou son architecture ou ses dimensions ou son aspect extérieur, 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 sous peine d'être refusé ou de faire l'objet des prescriptions spéciales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale particulière, à des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les accessoires techniques liés à de nouvelles technologies (pompes à chaleur, unités extérieures de climatisation), visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

FAÇADES

Les constructions situées à proximité des axes à grande circulation (RD 901, RD 931, RD 981, RD 1001, autoroute A 16 et ses bretelles d'accès) doivent être conçues pour que leurs façades vues de ces voies soient traitées avec le même soin que les façades principales tant au regard des matériaux employés que de leur intégration dans le site.

TOITURES

En UB ai1, les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieures à 10 degrés). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontaux.

Toutefois, pour des bâtiments ou des éléments de bâtiments de surface de plancher inférieure à 500 m² des toitures apparentes sont autorisées. Les pentes seront alors inférieures à 30 degrés.

MATERIAUX

En UB ai 3, en vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions une unité des matériaux est recherchée.

Seuls sont admis pour les façades :

- les matériaux tels que la brique, le béton blanc ou gris homogène en finition et teinte
- les bardages métalliques
- les façades d'éléments verriers
- les clins et bardages bois, couleur naturelle.

COULEURS

En UB ai3, les enduits et peintures sur maçonneries ou béton sont interdits.

La coloration des façades de bardage métallique sera de préférence de teinte : blanc, gris clair, gris foncé, gris métallisé.

La couleur des toitures sera de préférence de teinte : gris, gris foncé, brun foncé

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétales et aux panneaux solaires.

6.1.3 | Stationnement

Il est exigé au minimum :

NR : Non Règlementé	Véhicules motorisés
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher une seule fois après l'approbation du PLUi
Hôtel	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 350 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher une seule fois après l'approbation du PLUi

A ces emplacements doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

6.2| La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

6.2.1 | Le traitement des abords

Les clôtures seront en treillis soudé à mailles rectangulaires plastifiées vert.

Leur hauteur sera de 2 mètres maximum sans redent sauf en cas de mesures de sécurité spécifiques et réglementaires (telles que celles fixées dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement).

Elles ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 0,20 m de hauteur hors sol.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie à feuillage persistant composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

En UB ai3, les entrées devront être marquées par un muret de briques de 1,80 mètre de hauteur et de longueur comprise entre 5 et 10 m de part et d'autre de l'accès. Les portails d'accès poids lourds devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

7. La zone UBco

La zone UBco : Elle correspond à des zones d'activités légères à dominante commerciale : zone Ther nouvelle, zone de Saint-Lazare, zone de la Marette, une partie de la ZAC du Haut Villé…

7.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBco
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✗
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✗
	Logements des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé ou nécessaire à leur fonctionnement (logements de fonction…) et dans la mesure où ces logements sont intégrés dans les bâtiments d'activités	✓
2.2	Hébergement	✓
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓
3.2	Restauration	✓
3.3	Commerce de gros	✓
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
3.5	Hôtel	✓
3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✗
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓
4.5	Equipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	✓
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✓
	la construction, l'extension ou la modification des constructions à usage d'activités industrielles s'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers (risques d'incendie ou d'explosion…) ou des nuisances (bruit, émanations d'odeurs ou de poussières, gêne apportée à la	✓

	circulation…) et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant	
5.2	Entrepôt	✓
	les entrepôts dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale	
5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✗
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

En plus, sont admis sous condition :

- les activités soumises au régime d'une autorisation au titre des installations classées et qui sont susceptibles d'engendrer des risques d'incendie ou d'explosion sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de la limite de toute zone dont l'affectation dominante est l'habitat. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des activités soumises avant approbation du P.L.U. au régime d'une autorisation au titre des installations classées.
- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges

En plus, sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

  dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.

  relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

  > dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

  > les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

  > les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

7.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

3.6.1 | Implantation et gabarit des constructions

Règles générales

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 13 mètres.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

Exceptions

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie…)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

3.6.2 | Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

Le projet ne doit pas, par sa situation, ou son architecture ou ses dimensions ou son aspect extérieur, 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 sous peine d'être refusé ou de faire l'objet des prescriptions spéciales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale particulière, à des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les accessoires techniques liés à de nouvelles technologies (pompes à chaleur, unités extérieures de climatisation), visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

FAÇADES

Les constructions situées à proximité des axes à grande circulation (RD 901, RD 931, RD 981, RD 1001, autoroute A 16 et ses bretelles d'accès) doivent être conçues pour que leurs façades vues de ces voies soient traitées avec le même soin que les façades principales tant au regard des matériaux employés que de leur intégration dans le site.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte blanc ocré et arasés au nu des briques.

3.6.3 | Stationnement

Il est exigé au minimum :

NR : Non Règlementé	Véhicules motorisés
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher une seule fois après l'approbation du PLUi
Hôtel	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 350 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher une seule fois après l'approbation du PLUi

A ces emplacements doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

3.8| La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

3.8.1 | Le traitement des abords

Les clôtures seront en treillis soudé à mailles rectangulaires plastifiées vert.

Leur hauteur sera de 2 mètres maximum sans redent sauf en cas de mesures de sécurité spécifiques et réglementaires (telles que celles fixées dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement).

Elles ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 0,20 m de hauteur hors sol.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie à feuillage persistant composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

8. La zone UBlo

La zone UBlo : Elle correspond à des zones d'activités à dominante logistique : une partie des zones du Haut Villé et de la zone NovaParc.

8.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBlo
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✗
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✓
	Logements des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé ou nécessaire à leur fonctionnement (logements de fonction…) et dans la mesure où ces logements sont intégrés dans les bâtiments d'activités	✓
2.2	Hébergement	✗
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓
	✓ Dans le cadre d'un changement de destination partiel d'un bâtiment existant	
3.2	Restauration	✗
3.3	Commerce de gros	✓
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
3.5	Hôtel	✗
3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✗
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
4.4	Salles d'art et de spectacles	✗
4.5	Equipements sportifs	✗
4.6	Lieux de culte	✗
4.7	Autres équipements recevant du public	✗
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✓
5.2	Entrepôt	✓

5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✗
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

En plus, sont admis sous condition :

- les activités soumises au régime d'une autorisation au titre des installations classées et qui sont susceptibles d'engendrer des risques d'incendie ou d'explosion sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de la limite de toute zone dont l'affectation dominante est l'habitat. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des activités soumises avant approbation du P.L.U. au régime d'une autorisation au titre des installations classées.
- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges

En plus, sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

  > dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

  > les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

  > les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM)

8.2| Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),

- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

8.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

Règles générales

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 18 mètres.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

Exceptions

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie…)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

De plus, un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour l'un ou l'autre des cas suivants :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés…). Dans ce cas, la hauteur pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.

8.2.2 | Aspect extérieur des constructions

FAÇADES

Les constructions situées à proximité des axes à grande circulation (RD938, autoroute A 16 et ses bretelles d'accès) doivent être conçues pour que leurs façades vues de ces voies soient traitées avec le même soin que les façades principales tant au regard des matériaux employés que de leur intégration dans le site.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites.

Les briquetages doivent être réalisés en briques de teinte uniforme, à joints de teinte blanc ocré et arasés au nu des briques.

TOITURES

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieures à 10 degrés). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontaux.

Toutefois, pour des bâtiments ou des éléments de bâtiments de surface de plancher inférieure à 500 m² des toitures apparentes sont autorisées. Les pentes seront alors inférieures à 30 degrés.

8.2.3 | Stationnement

Il est exigé au minimum :

NR : Non Règlementé	Véhicules motorisés
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher une seule fois après l'approbation du PLUi
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 350 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

A ces emplacements doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

8.3| La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

8.3.1 | Le traitement des abords

Les clôtures seront en treillis soudé à mailles rectangulaires plastifiées vert.

Leur hauteur sera de 2 mètres maximum sans redent sauf en cas de mesures de sécurité spécifiques et réglementaires (telles que celles fixées dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement).

Elles ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 0,20 m de hauteur hors sol.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie à feuillage persistant composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

Les portails d'accès poids lourds devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

9. La zone UBnov

La zone UBnov : Elle correspond aux espaces restant à construire de la zone NovaParc.

9.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBnov
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✗
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✓
	✓ A l'exception des logements de fonction	
2.2	Hébergement	✗
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✗
3.2	Restauration	✓
3.3	Commerce de gros	✓
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
3.5	Hôtel	✓
3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✗
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓
4.5	Equipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	✓
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✓
5.2	Entrepôt	✗
5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✓
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

En plus, sont admis sous condition :

- les activités soumises au régime d'une autorisation au titre des installations classées et qui sont susceptibles d'engendrer des risques d'incendie ou d'explosion sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de la limite de toute zone dont l'affectation dominante est l'habitat. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des activités soumises avant approbation du P.L.U. au régime d'une autorisation au titre des installations classées.
- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :

  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.

  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres

  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges

En plus, sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

  dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.

  relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM)

  > dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

  > les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

  > les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

9.2| Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

9.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

Non réglementée.

9.2.2 | Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

Le projet ne doit pas, par sa situation, ou son architecture ou ses dimensions ou son aspect extérieur, 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 sous peine d'être refusé ou de faire l'objet des prescriptions spéciales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale particulière, à des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

FAÇADES

Les constructions situées à proximité des axes à grande circulation (RD 901, RD 931, RD 981, RD 1001, autoroute A 16 et ses bretelles d'accès) doivent être conçues pour que leurs façades vues de ces voies soient traitées avec le même soin que les façades principales tant au regard des matériaux employés que de leur intégration dans le site.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les couleurs criardes sont interdites.

9.2.3 | Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans le secteur, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

9.3| La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions écrites ci-après.

9.3.1 | Le traitement des abords

Non réglementée.

9.3.2 | Le traitement des espaces libres

Non réglementée.

10. La zone UBe

La zone UBe : Elle correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle comprend un secteur UBeu, qui concerne le site de l'école d'ingénieurs UniLaSalle et un secteur UBe1 concernant le projet de reconversion du site de l'ancienne prison.

10.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBe	UBeu
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**		
1.1	Exploitation agricole	✗	✓
1.2	Exploitation forestière	✗	✗
2.	**HABITATION**		
2.1	Logement	✗	✓
	✓ A condition d'être lié à l'activité présente sur le site.		
2.2	Hébergement	✗	✓
	✓ A condition d'être lié à l'activité présente sur le site.		
	En UBe1	✓	✗
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**		
3.1	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
3.2	Restauration	✗	✗
3.3	Commerce de gros	✗	✗
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
3.5	Hôtel	✗	✗
3.6	Autres hébergements touristiques	✗	✗
3.7	Cinéma	✗	✗
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**		
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
4.5	Equipements sportifs	✓	✓
4.6	Lieux de culte	✓	✓
4.7	Autres équipements recevant du public	✓	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**		
5.1	Industrie	✗	✗
5.2	Entrepôt	✗	✗

5.3	Bureau	✗	✗
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗

En plus, sont admis sous conditions :

- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme) sous réserve :
  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement),
  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du PPRI.,
  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En plus, sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

  dans les secteurs concernés par le PPRI.

  relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

  > dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

  > les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

  > les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

10.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

10.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques.

Les règles ci-après ne sont pas réglementées pour le sous-secteur UBe1.

10.2.2 | Aspect extérieur des constructions

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.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la réutilisation des matériaux de démolition notamment les moellons en pierre, les briques, les structures à pans de bois, les pavés de grès et tout autre élément significatif devront être au maximum réinsérer localement dans les projets de nouvelles constructions ou de réalisation d'espaces publics.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale particulière, à des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les accessoires techniques liés à de nouvelles technologies (pompes à chaleur, unités extérieures de climatisation), visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant et installés de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.

10.2.3 | Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans le secteur, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

10.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions décrites ci-après.

Les règles ci-après ne sont pas réglementées pour le sous-secteur UBe1.

10.3.1 | Le traitement des abords

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :
- en assurant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,

- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…

Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur ancien d'intérêt patrimonial.

La hauteur et les types de clôtures ne sont pas réglementés.

10.3.2 | Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Si la conservation est imposée, l'abattage d'arbres sera néanmoins autorisé s'il est indispensable à l'établissement d'un accès à la parcelle, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

11. La zone UBae

La zone UBae couvre les emprises aéroportuaires.

11.1| Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBae
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✗
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✓
	✓ A condition d'être liés au fonctionnement de l'aéroport.	
2.2	Hébergement	✓
	✓ A condition d'être liés au fonctionnement de l'aéroport.	
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓
3.2	Restauration	✓
3.3	Commerce de gros	✓
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
3.5	Hôtel	✓
3.6	Autres hébergements touristiques	✓
3.7	Cinéma	✓
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓
4.5	Equipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	✓
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✓
5.2	Entrepôt	✓
5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✓
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

11.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

11.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

Le projet devra respecter :
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions décrites ci-après.

Non réglementé.

11.2.2 | Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

11.2.3 | Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans le secteur, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

11.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions décrites ci-après.

11.3.1 | Le traitement des abords

Non réglementé.

11.3.2 | Le traitement des espaces libres

Non réglementé.

12. La zone UBgdv

La zone UBgdv : Elle correspond aux aires d'accueil et de grand passage des gens du voyage ainsi qu'à des terrains familiaux locatifs.

12.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		UBgdv
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✗
1.2	Exploitation forestière	✗
2.	**HABITATION**	
2.1	Logement	✓
	✓ A condition de correspondre à des résidences destinées à l'accueil permanent de leurs utilisateurs.	
2.2	Hébergement	✗
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✗
3.2	Restauration	✗
3.3	Commerce de gros	✗
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
3.5	Hôtel	✗
3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✗
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**	
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
4.4	Salles d'art et de spectacles	✗
4.5	Equipements sportifs	✗
4.6	Lieux de culte	✗
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✗
5.2	Entrepôt	✗
5.3	Bureau	✗
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✗

5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

En plus, sont admis sous conditions :

- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme) sous réserve :
  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement),
  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du PPRI.,
  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En plus, sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

    dans les secteurs concernés par le PPRI.

    relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

  > dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

  > les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

12.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

12.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques.

12.2.2 | Aspect extérieur des constructions

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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale particulière, à des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les accessoires techniques liés à de nouvelles technologies (pompes à chaleur, unités extérieures de climatisation), visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant et installés de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.

12.2.3 | Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans le secteur, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

12.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions décrites ci-après.

12.3.1 | Le traitement des abords

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :
- en assurant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…

Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur ancien d'intérêt patrimonial.

La hauteur et les types de clôtures ne sont pas réglementés.

12.3.2 | Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de

certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Si la conservation est imposée, l'abattage d'arbres sera néanmoins autorisé s'il est indispensable à l'établissement d'un accès à la parcelle, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

Chapitre 2 : Les zones A Urbaniser (AU)

1. La zone 1AUBai

La zone 1AUBai : Elle correspond à des zones à urbaniser qui couvrent des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle et artisanale, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées. Elle comprend trois sous-secteurs : 1AUBai1, 1AUBai2 et 1AUBai3.

1.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations suivantes sont autorisés :

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- Et, le cas échéant, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf pièce 3.2 OAP sectorielles pour l'indication concernant l'opération d'aménagement d'ensemble).

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		1AUBai	1AUBai1	1AUBai2	1AUBai3
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**				
1.1	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
1.2	Exploitation forestière	✓	✓	✓	✗
2.	**HABITATION**				
2.1	Logement	✗	✗	✗	✓
	✓ à condition d'être dédiés au logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé ou nécessaire à leur fonctionnement (logements de fonction …) et si ces logements sont intégrés dans les bâtiments d'activités.				
2.2	Hébergement	✗	✗	✗	✗
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**				
3.1	Artisanat et commerce de détail	✗	✓	✓	✓1
	✓ à condition de respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. ✓1 Les locaux commerciaux dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale dans la limite de 10% de la surface de plancher réalisée.				
3.2	Restauration	✗	✓	✗	✗
3.3	Commerce de gros	✓	✓	✓	✓
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗
3.5	Hôtel	✗	✗	✗	✗
3.6	Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗	✗

3.7	Cinéma	✗	✗	✗	✗
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**				
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✗
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
4.4	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗
4.5	Equipements sportifs	✗	✗	✗	✗
4.6	Lieux de culte	✗	✗	✗	✗
4.7	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✗
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**				
5.1	Industrie	✓	✓	✓	✓
5.2	Entrepôt	✗	✗	✗	✓
5.3	Bureau	✓	✓	✓	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗

<u>En plus, sont admis sous conditions</u> :

- les activités soumises au régime d'une autorisation au titre des installations classées et qui sont susceptibles d'engendrer des risques d'incendie ou d'explosion sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de la limite de toute zone dont l'affectation dominante est l'habitat. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des activités soumises avant approbation du P.L.U. au régime d'une autorisation au titre des installations classées.

- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme) sous réserve :
> qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)
> ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du PPRI.
> ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
> ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges

<u>En plus, sont interdits</u> :

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

> par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

dans les secteurs concernés par le PPRI.

relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM)

> dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

> les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

> les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

1.1.1 | Implantation et gabarit des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions décrites ci-après.

Règles générales

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 13 mètres et 15 mètres pour les bâtiments relevant de l'industrie.

La hauteur n'est pas réglementée en zone 1AUBai3.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

Exceptions

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- l'adaptation au sol due à une dénivellation du terrain dans la limite de 5 %,

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie…),

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité,

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme),

- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…),

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés…). Dans ce cas, la hauteur pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.

1.1.2 | Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

Le projet ne doit pas, par sa situation, ou son architecture ou ses dimensions ou son aspect extérieur, 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 sous peine d'être refusé ou de faire l'objet des prescriptions spéciales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale particulière, à des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

FAÇADES

Les constructions situées à proximité des axes à grande circulation (RD 901, RD 931, RD 981, RD 1001) doivent être conçues pour que leurs façades vues de ces voies soient traitées avec le même soin que les façades principales tant au regard des matériaux employés que de leur intégration dans le site.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les couleurs criardes sont interdites.

1.1.3 | Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans le secteur, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Il est exigé au minimum :

	Véhicules motorisés
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Bureau	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher (disposition valable une seule fois après l'approbation du PLUi)

A ces emplacements doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour toutes les autres sous-destinations, le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés doit être évalué au regard des besoins engendrés par les usages.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos selon les sous-destinations est fixé par le code de la construction et de l'habitation.

1.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions décrites ci-après.

1.1.4 | Le traitement des abords

Les clôtures seront en treillis soudé à mailles rectangulaires plastifiées vert.

Leur hauteur sera de 2 mètres maximum sans redent sauf en cas de mesures de sécurité spécifiques et réglementaires (telles que celles fixées dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement).

Elles ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 20 cm de hauteur hors sol.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie à feuillage persistant choisies parmi la liste d'essences locales (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

1.1.5 | Le traitement des espaces libres

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte…).

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Si la conservation est imposée, l'abattage d'arbres sera néanmoins autorisé s'il est indispensable à l'établissement d'un accès à la parcelle, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

2. La zone 1AUBeu

La zone 1AUBeu : Elle correspond à une zone à urbaniser destinées à accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, préférentiellement en lien avec l'école UniLaSalle.

2.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations suivantes sont autorisés :

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- Et, le cas échéant, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf pièce 3.2 OAP sectorielles pour l'indication concernant l'opération d'aménagement d'ensemble).

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		1AUBeu
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**	
1.1	Exploitation agricole	✓
1.2	Exploitation forestière	✗
2.		
2.1	Logement	✓
	✓ A condition d'être lié à l'activité présente sur le site.	
2.2	Hébergement	✓
	✓ A condition d'être lié à l'activité présente sur le site.	
3.		
3.1	Artisanat et commerce de détail	✗
3.2	Restauration	✗
3.3	Commerce de gros	✗
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
3.5	Hôtel	✗
3.6	Autres hébergements touristiques	✗
3.7	Cinéma	✗
4.		
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓
4.5	Equipements sportifs	✓

4.6	Lieux de culte	✓
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.		
5.1	Industrie	✗
5.2	Entrepôt	✗
5.3	Bureau	✗
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✗
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

En plus, sont admis sous conditions :

- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme) sous réserve :
  > qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement),
  > ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du PPRI.,
  > ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
  > ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En plus, sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements non autorisées :

  > par des servitudes d'utilité publique (cf annexes du PLUi-HM) :

    dans les secteurs concernés par le PPRI.

    relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

  > dans les secteurs d'expansion autour des axes de ruissellement tels que définis dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (cf annexes du PLUi-HM).

  > dans les périmètres de protection définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées (cf annexes du PLUi-HM).

  > les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone et qui sont destinés aux usagers de l'aéroport.

  > les nouvelles résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

2.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

2.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques.

2.2.2 | Aspect extérieur des constructions

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.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la réutilisation des matériaux de démolition notamment les moellons en pierre, les briques, les structures à pans de bois, les pavés de grès et tout autre élément significatif devront être au maximum réinsérer localement dans les projets de nouvelles constructions ou de réalisation d'espaces publics.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale particulière, à des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les accessoires techniques liés à de nouvelles technologies (pompes à chaleur, unités extérieures de climatisation), visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant et installés de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.

2.2.3 | Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans le secteur, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

2.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Le projet devra respecter :
- les règles applicables à toutes les zones (Cf Partie 2 du présent règlement),
- les prescriptions graphiques,
- les dispositions décrites ci-après.

2.3.1 | Le traitement des abords

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :
- en assurant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…

Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur ancien d'intérêt patrimonial.

La hauteur et les types de clôtures ne sont pas réglementés.

2.3.2 | Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Si la conservation est imposée, l'abattage d'arbres sera néanmoins autorisé s'il est indispensable à l'établissement d'un accès à la parcelle, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

Chapitre 3 : les zones Agricoles (A)

1 La zone A et les secteurs Ad et As

La zone A correspond aux secteurs de l'Agglomération, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ad a été délimité au sein de la zone A correspondant à des espaces dédiés à du stockage de déchets inertes.

Un secteur As a été délimité au sein de la zone A correspondant aux secteurs agricoles intégrés aux continuités écologiques.

1.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Sont interdits :

Sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières (ci-dessous).

Sont autorisés sous conditions :

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		A	Ad	As
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**			
1.1	Exploitation agricole	✓	✓	✓[1]
	✓ Si la nouvelle construction est : - nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, - et/ou est liée à la diversification de l'activité agricole. Lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction, la nouvelle construction est autorisée : - sous réserve de la nécessité de la présence permanente de l'exploitant, - d'être implantée à proximité immédiate des bâtiments agricoles. Une seule construction à destination de logement pourra être réalisée après l'approbation du PLUi-HM. ✓[1] Si la nouvelle construction est : - nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, - et/ou est liée à la diversification de l'activité agricole, - et est implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants.			
1.2	Exploitation forestière	✗	✗	✗
2.	**HABITATION**			
2.1	Logement	✓	✓	✓
	✓ > **S'il s'agit d'une extension** d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi-HM) à au moins une des conditions suivantes : - avoir une emprise au sol égale ou inférieure à 50 m², - représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante.			

	> **S'il s'agit d'une annexe** au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HM : - être située à moins de 25 mètres de la construction principale, - avoir une emprise au sol de moins de 40 m² (par logement, toutes nouvelles annexes cumulées, hors piscine). > **Dans le cadre des changements de destination** d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1.			
2.2	Hébergement	✗	✗	✗
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**			
3.1	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗
3.2	Restauration	✓	✓	✓
	✓ Dans le cadre des changements de destination d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1			
3.3	Commerce de gros	✗	✗	✗
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
3.5	Hôtel	✓	✓	✓
	✓ Dans le cadre des changements de destination d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1			
3.6	Autres hébergements touristiques	✓	✓	✓
	✓ Dans le cadre des changements de destination d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1			
3.7	Cinéma	✗	✗	✗
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**			
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	✓ Sous réserve : - d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière s'il en existe une, - et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages			
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓
	✓ Dans le cadre des changements de destination d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1			
4.5	Equipements sportifs	✗	✗	✗
4.6	Lieux de culte	✗	✗	✗
4.7	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**			
5.1	Industrie	✓	✓	✓
	✓ Uniquement : - dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment à condition que le bâti soit situé à proximité du centre-ville/centre-bourg ou d'une voie routière, - et que l'activité ne génère pas de nuisance, de pollution et de risque pour les biens, les personnes et l'environnement.			
5.2	Entrepôt	✓	✓	✓
	✓ Uniquement : - dans le cadre des changements de destination d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1			

	- et que l'activité ne génère pas de nuisance, de pollution et de risque pour les biens, les personnes et l'environnement.			
5.3	Bureau	✗	✗	✗
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗
6.	**AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**			
6.1	Les CUMA agréées	✓	✓	✓[1]
	✓ Si la nouvelle construction est nécessaire à l'activité agricole. ✓[1] Si la nouvelle construction est : - nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole, - et est implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants.			
6.2	Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture, etc.)	✓	✓	✓
	✓ Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, s'il en existe une, ✓ Et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
6.3	Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-9 du Code de l'urbanisme	✓	✓	✓
	sous réserve : ✓ qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement), ✓ ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du PPRI., ✓ ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ✓ ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.			
6.4	Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires	✓	✓	✓
	✓ sous réserve qu'ils soient conçus pour être réversibles et qu'ils n'occasionnent pas d'altération durable de la nature et des fonctions des sols.			
6.5	Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures	✓	✗	✗
	sous réserve : ✓ sous réserve d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.			
6.6	Les réseaux (canalisations, bassins…), les ouvrages techniques	✓	✓	✓
	liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres			

<u>En plus, sont autorisés sous conditions dans les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol</u>

Rappel des dispositions générales : Dans les espaces repérés sur le document graphique comme secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, toutes les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Ainsi, les bureaux, sièges sociaux, annexes, stationnements, etc. sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de valorisation des

richesses du sol ou du sous-sol. Sont également autorisés les affouillements et exhaussements en lien avec la mise en valeur des ressources naturelles.

Les dispositions inscrites dans le tableau au 1.1 s'appliquent sauf exceptions. Ainsi, les règles ci-dessous remplacent les dispositions listées dans le tableau au 1.1 :

3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓
	✓ A condition d'être lié à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
3.3	Commerce de gros	✓
	✓ A condition d'être lié à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✓
	✓ A condition d'être liée à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
5.2	Entrepôt	✓
	✓ A condition d'être lié à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
5.3	Bureau	✓
	✓ A condition d'être lié à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	

En plus, dans le secteur Ad, sont admis sous conditions :

- le stockage de déchets à condition de relever de la catégorie des déchets inertes (n'entraînant pas de pollution de l'environnement ou de nuisances pour la santé humaine) et d'être lié à une activité autorisée selon la réglementation associée aux Installations de stickage de déchets inertes.

1.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

1.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » (regroupant sept sous-destinations) n'est pas concernée par la présente disposition.

Règles générales

a) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Exploitation agricole » :

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en limite avec une zone U ou AU, le retrait doit être d'au moins 10 mètres.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

b) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Logement » :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

Exceptions

Pour toutes les destinations et sous-destinations autorisées :

> *Par rapport à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques* :

- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,

- si une construction voisine (située sur une parcelle contiguë) est implantée avec un retrait différent par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.

> *Par rapport à l'implantation par rapport aux limites séparatives :*

- si une construction voisine (située sur une parcelle contiguë) est implantée en limite séparative. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter en limite sur la longueur du pignon voisin.

- pour une annexe dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m². Dans ce cas, elle peut s'implanter en limite séparative.

> *Par rapport à la hauteur :*

- S'il s'agit d'une construction ou d'une installation indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves…),

- dans le cas d'une extension d'un logement dont la hauteur est supérieure à 6 mètres ; la hauteur maximale autorisée est alors celle du logement existant,

- s'il s'agit d'une annexe au logement, la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

1.2.2 | Aspect extérieur des constructions

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.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet…) est interdit.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la réutilisation des matériaux de démolition notamment les moellons en pierre, les briques, les structures à pans de bois, les pavés de grès et tout autre élément significatif devront être au maximum réinsérer localement dans les projets de nouvelles constructions ou de réalisation d'espaces publics.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale particulière, à des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte…

Les accessoires techniques liés à de nouvelles technologies (pompes à chaleur, unités extérieures de climatisation), visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant et installés de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.

a) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Exploitation agricole » :

L'adaptation des constructions au terrain naturel doit être réalisée de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :
- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.

La structure de la nouvelle construction devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

Pour les silos implantés de manière isolée au sein de la zone Agricole, ils devront diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes. Les teintes sombres seront préférées sur les bâtiments se détachant sur un arrière-plan boisé et les plus claires au sein des secteurs agricoles plus ouverts.

b) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Logement » :

FAÇADES

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites. Le noir, le blanc pur et le gris anthracite sont interdits sauf pour les menuiseries (portes, ouvertures). Il est, par ailleurs, interdit de peindre les matériaux nobles (brique, pierre, etc.).

Afin de préserver l'aspect et la qualité du bâti local, l'isolation par l'extérieur est interdite pour les façades anciennes en pierres, briques et/ou pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte blanc ocré et arasés au nu des briques.

TOITURES

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 30 degrés. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être insérées dans un ou des volumes couverts à une ou deux pentes.

La toiture des annexes n'est pas réglementée.

COUVERTURES

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles (ardoises naturelles ou tuiles plates de terre cuite). Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration. Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir une tonalité identique à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, qu'un seul niveau.

L'installation de panneaux solaires est autorisée, à condition de respecter les règles suivantes :
- une implantation sur les toitures avec :
  - Une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin…),
  - Une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
  - Un regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
  - Une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

OUVERTURES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions principales.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Une ouverture doit être réalisée dans le prolongement des fenêtres de la façade ou en trumeau (soit au milieu de deux fenêtres).

La teinte des menuiseries et des volets doit être unifiée sur une même façade.

Les coffrages de volets roulants sont interdits en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.). Cette règle peut ne pas s'appliquer :
- lorsqu'ils sont installés sur des façades ou des pans de toits non visibles depuis la rue,
- lorsque les contraintes techniques (exemple : pour les niveaux sous-combles) ne permettent pas l'installation des coffres à l'intérieur du bâtiment.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment, de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil…).

1.2.3 | Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans le secteur, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Il est exigé au minimum :

	Véhicules motorisés
HABITATION	
Logement	- 2 places par logement, dans le cadre d'une construction neuve, d'une division de logement et d'un changement de destination, - 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat sauf dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

Pour toutes les autres sous-destinations, le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés doit être évalué au regard des besoins engendrés par les usages.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos selon les sous-destinations est fixé par le code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, toute place de stationnement supprimée devra être recréée.

1.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

1.3.1 | Le traitement des abords

a) Pour l'ensemble des constructions :

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :
- en assurant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…

Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),

- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur ancien d'intérêt patrimonial.

b) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Logement » :

En limites sur rue :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Seuls les types de clôture suivants sont autorisés :
- les murs bahuts (1 mètre maximum de hauteur) surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles, barreaudage…),
- les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement),
- les lisses,
- les haies composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Seuls les types de clôture suivants sont autorisés :
- les murs pleins et les dispositifs occultants,
- les murs bahuts (1 mètre maximum de hauteur) surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles, barreaudage…),
- les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement),
- les lisses,
- les haies composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

En limite avec une zone agricole ou naturelle (en dehors des limites entre deux terrains à vocation résidentielle) :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Seuls les types de clôture suivants sont autorisés :
- les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune doublés ou non d'une haie composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement),
- les lisses,
- les haies composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

1.3.2 | Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de

certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Si la conservation est imposée, l'abattage d'arbres sera néanmoins autorisé s'il est indispensable à l'établissement d'un accès à la parcelle, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « Logement » :

Un coefficient de pleine terre de 20% doit être respecté dès lors que la superficie de l'unité foncière est égale ou supérieure à 500 m².

Lorsque l'unité foncière est située à cheval sur deux zones (exemple : une partie en zone U et une partie en zone A), le coefficient de pleine terre s'applique avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain concerné par le projet de construction.

Chapitre 4 : les zones Naturelles et forestières (N)

1. La zone N et le secteur Ns

La zone N correspond aux secteurs de l'Agglomération, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et des paysages. Un secteur Ns a été délimité au sein de la zone N correspondant aux espaces naturels intégrés aux continuités écologiques.

1.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Sont interdits :

Sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières (ci-dessous).

Sont autorisés sous conditions :

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		N	Ns
1.	**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**		
1.1	Exploitation agricole	✓	✓
	✓ Si la nouvelle construction est : - nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, - et est réversible de type serres démontables, tunnels plastiques, etc., d'une hauteur de moins de 4 mètres. ✓ Les abris pour animaux sont autorisés sous conditions de ne pas excéder 5m² d'emprise au sol.		
1.2	Exploitation forestière	✓	✗
2.	**HABITATION**		
2.1	Logement	✓	✓
	✓ > S'il s'agit d'une extension d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi-HM) à au moins une des conditions suivantes : - avoir une emprise au sol égale ou inférieure à 50 m², - représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante. > S'il s'agit d'une annexe au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HM : - être située à moins de 25 mètres de la construction principale, - avoir une emprise au sol de moins de 40 m² (par logement, toutes nouvelles annexes cumulées, hors piscine). > Dans le cadre des changements de destination d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1		
2.2	Hébergement	✗	✗
3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**		
3.1	Artisanat et commerce de détail	✗	✗

3.2	Restauration	✓	✓
	✓ Dans le cadre des changements de destination d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1		
3.3	Commerce de gros	✗	✗
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
3.5	Hôtel	✓	✓
	✓ Dans le cadre des changements de destination d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1.		
3.6	Autres hébergements touristiques	✓	✗
	✓ Dans le cadre des changements de destination d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1		
3.7	Cinéma	✗	✗
4.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**		
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	✓ Sous réserve : - d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière s'il en existe une, - et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		
4.3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗
4.4	Salles d'art et de spectacles	✗	✗
4.5	Equipements sportifs	✗	✗
4.6	Lieux de culte	✗	✗
4.7	Autres équipements recevant du public	✗	✗
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**		
5.1	Industrie	✓	✓
	✓ Uniquement : - dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment à condition que le bâti soit situé à proximité du centre-ville/centre-bourg ou d'une voie routière, - et que l'activité ne génère pas de nuisance, de pollution et de risque pour les biens, les personnes et l'environnement.		
5.2	Entrepôt	✓	✓
	✓ Uniquement : - Dans le cadre des changements de destination d'un bâtiment dans les conditions des dispositions applicables à l'ensemble des secteurs énumérés au paragraphe 2.1.1 - et que l'activité ne génère pas de nuisance, de pollution et de risque pour les biens, les personnes et l'environnement.		
5.3	Bureau	✗	✗
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗
6.	**AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**		
6.1	Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture, etc.)	✓	✓
	✓ Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, s'il en existe une, ✓ Et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		

6.2	Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-9 du Code de l'urbanisme	✓	✓
	sous réserve : ✓ qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement), ✓ ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du PPRI., ✓ ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ✓ ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.		
6.3	Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires	✓	✓
	✓ sous réserve qu'ils soient conçus pour être réversibles et qu'ils n'occasionnent pas d'altération durable de la nature et des fonctions des sols.		
6.4	Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures	✓	✗
	✓ sous réserve d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.		
6.5	Les réseaux (canalisations, bassins…), les ouvrages techniques	✓	✓
	liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres		

<u>En plus, sont autorisés sous conditions dans les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol</u>

Rappel des dispositions générales : Dans les espaces repérés sur le document graphique comme secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, toutes les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Ainsi, les bureaux, sièges sociaux, annexes, stationnements, etc. sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de valorisation des richesses du sol ou du sous-sol. Sont également autorisés les affouillements et exhaussements en lien avec la mise en valeur des ressources naturelles.

Les dispositions inscrites dans le tableau au 1.1 s'appliquent sauf exceptions. Ainsi, les règles ci-dessous remplacent les dispositions listées dans le tableau au 1.1 :

3.	**COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE**	
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓
	✓ A condition d'être lié à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
3.3	Commerce de gros	✓
	✓ A condition d'être lié à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
5.	**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE**	
5.1	Industrie	✓
	✓ A condition d'être liée à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	
5.2	Entrepôt	✓
	✓ A condition d'être lié à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	

5.3	Bureau	✓
	✓ A condition d'être lié à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.	

1.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

1.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » (regroupant sept sous-destinations) n'est pas concernée par la présente disposition.

Règle générale :

a) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Exploitation forestière » :

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en limite avec une zone U ou AU, le retrait doit être d'au moins 10 mètres.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 12 mètres.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

b) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Exploitation agricole » :

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en limite avec une zone U ou AU, le retrait doit être d'au moins 10 mètres.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres maximum.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

c) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Logement » :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

Exceptions :

Pour toutes les destinations et sous-destinations autorisées :

> *Par rapport à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques* :

- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,

- si une construction voisine (située sur une parcelle contiguë) est implantée avec un retrait différent par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.

> *Par rapport à l'implantation par rapport aux limites séparatives :*

- si une construction voisine (située sur une parcelle contiguë) est implantée en limite séparative. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter en limite sur la longueur du pignon voisin.

- pour une annexe dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m². Dans ce cas, elle peut s'implanter en limite séparative.

> *Par rapport à la hauteur :*

- dans le cas d'une extension d'un logement dont la hauteur est supérieure à 6 mètres ; la hauteur maximale autorisée est alors celle du logement existant,

- s'il s'agit d'une annexe au logement, la hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

1.2.2 | Aspect extérieur des constructions

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.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet…) est interdit.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la réutilisation des matériaux de démolition notamment les moellons en pierre, les briques, les structures à pans de bois, les pavés de grès et tout autre élément significatif devront être au maximum réinsérer localement dans les projets de nouvelles constructions ou de réalisation d'espaces publics.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale particulière, à des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les accessoires techniques liés à de nouvelles technologies (pompes à chaleur, unités extérieures de climatisation), visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant et installés de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.

a) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Exploitation forestière » :

L'adaptation des constructions au terrain naturel doit être réalisée de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments devront :
- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes…).

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades.

La structure de la nouvelle construction devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires.

b) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Logement » :

FAÇADES

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites.

Afin de préserver l'aspect et la qualité du bâti local, l'isolation par l'extérieur est interdite pour les façades anciennes en pierres, briques et/ou pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte blanc ocré et arasés au nu des briques.

TOITURES

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 30 degrés. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être insérées dans un ou des volumes couverts à une ou deux pentes.

La toiture des annexes n'est pas réglementée.

COUVERTURES

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles (ardoises naturelles ou tuiles plates de terre cuite). Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration. Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir une tonalité identique à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, qu'un seul niveau.

L'installation de panneaux solaires est autorisée, à condition de respecter les règles suivantes :
- une implantation sur les toitures avec :
  - Une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin…),
  - Une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
  - Un regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
  - Une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

OUVERTURES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions principales.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée.

La teinte des menuiseries et des volets doit être unifiée sur une même façade.

Les coffrages de volets roulants sont interdits en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.). Cette règle peut ne pas s'appliquer :
- lorsqu'ils sont installés sur des façades ou des pans de toits non visibles depuis la rue,
- lorsque les contraintes techniques (exemple : pour les niveaux sous-combles) ne permettent pas l'installation des coffres à l'intérieur du bâtiment.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment, de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil…).

1.2.3 | Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans le secteur, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Il est exigé au minimum :

	Véhicules motorisés
HABITATION	
Logement	- 2 places par logement, dans le cadre d'une construction neuve, d'une division de logement et d'un changement de destination, - 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat sauf dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

Pour toutes les autres sous-destinations, le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisées doit être évalué au regard des besoins engendrés par les usages.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos selon les sous-destinations est fixé par le code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, toute place de stationnement supprimée devra être recréée.

2.31.3 | La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

1.3.1 | Le traitement des abords

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :
- en assurant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…

Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur ancien d'intérêt patrimonial.

<u>En limites sur rue :</u>

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Seuls les types de clôture suivants sont autorisés :
- les murs bahuts (1 mètre maximum de hauteur) surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles, barreaudage…),
- les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement),
- les lisses,
- les haies composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

<u>En limites séparatives :</u>

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Seuls les types de clôture suivants sont autorisés :
- les murs pleins et les dispositifs occultants,
- les murs bahuts (1 mètre maximum de hauteur) surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles, barreaudage…),
- les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement),
- les lisses,
- les haies composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

En limite avec une zone agricole ou naturelle (en dehors des limites entre deux terrains à vocation résidentielle) :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Seuls les types de clôture suivants sont autorisés :
- les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune doublés ou non d'une haie composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement),
- les lisses,
- les haies composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

En dehors des sous-destinations « Logement » et « Exploitation forestière » :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :
- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, posé à au moins 30 cm au-dessus de la surface du sol ;
- une haie végétale d'essences variées et locales éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-avant (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement) ;

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre et elles en peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

Cette règle ne s'applique pas :
- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

1.3.2 | Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Si la conservation est imposée, l'abattage d'arbres sera néanmoins autorisé s'il est indispensable à l'établissement d'un accès à la parcelle, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « Logement » :

Un coefficient de pleine terre de 20% doit être respecté dès lors que la superficie de l'unité foncière est égale ou supérieure à 500 m².

Lorsque l'unité foncière est située à cheval sur deux zones (exemple : une partie en zone U et une partie en zone A), le coefficient de pleine terre s'applique avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain concerné par le projet de construction.

2. Les secteurs Nhaps, Nj, Nl et Nt

Le secteur Nhaps : Ce secteur (correspondant à un STECAL) a été délimité pour tenir compte de la présence, dans certaines communes du territoire, d'habitat adapté aux personnes en voie de sédentarisation.

Le secteur Nj : Ce secteur (correspondant à un STECAL) correspond à des jardins partagés.

Le secteur Nl : Ce secteur correspond à des espaces dédiés aux activités de loisirs. Il comprend un sous-secteur Nlstecal, permettant de la constructibilité.

Le secteur Nt : Ce secteur correspond à des espaces dédiés aux activités de tourisme. Il comprend un sous-secteur Ntstecal, permettant de la constructibilité.

2.1 | Les usages des sols et destinations des constructions

Sont interdits :

Sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières (ci-dessous).

Sont autorisés sous conditions :

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

		Nhaps	Nj, Nl, Nt	Nlsectal, Ntstecal
1.	**HABITATION**			
1.1	Logement	✗	✗	✓
	✓ > S'il s'agit d'une extension d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi-HM) à au moins une des conditions suivantes : - avoir une emprise au sol égale ou inférieure à 50 m², - représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante. > S'il s'agit d'une annexe au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HM : - être située à moins de 25 mètres de la construction principale, - avoir une emprise au sol de moins de 40 m² (par logement, toutes nouvelles annexes cumulées, hors piscine). > Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 2.1.1.			
2.	**EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**			
2.1	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	✓ Sous réserve :			

	- d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière s'il en existe une, - et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages			
3.	**AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**			
3.1	Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture, etc.)	✓	✓	✓
	✓ Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, s'il en existe une, ✓ Et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
3.2	Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-9 du Code de l'urbanisme	✓	✓	✓
	sous réserve : ✓ qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement), ✓ ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du PPRI., ✓ ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ✓ ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.			
3.3	Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires	✓	✓	✓
	✓ sous réserve qu'ils soient conçus pour être réversibles et qu'ils n'occasionnent pas d'altération durable de la nature et des fonctions des sols.			
3.4	Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures	✗	✓	✗
	✓ sous réserve d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.			
3.5	Les réseaux (canalisations, bassins…), les ouvrages techniques	✓	✓	✓
	liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres			

<u>En plus des autorisations applicables dans l'ensemble des secteurs, dans le secteur Nhaps, sont autorisés sous conditions :</u>

- les résidences destinées à l'accueil permanent de leurs utilisateurs,

- le stationnement de caravanes > le nombre maximal de caravanes autorisées se définit selon le calcul suivant : surface de terrain divisée par 75 m^2.

- une construction « en dur », laquelle ne devra pas excéder 50 m^2 de surface de plancher par unité foncière.

<u>En plus des autorisations applicables dans l'ensemble des secteurs, dans le secteur Nj, sont autorisés sous conditions :</u>

- les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement des jardins partagés (sanitaires, locaux associatifs, abris de jardin, etc.) dans une limite de 5 m^2 par construction.

En plus des autorisations applicables dans l'ensemble des secteurs, dans le secteur Nl, sont autorisés sous conditions :

- les aménagements et installations à condition d'être liés aux activités de loisirs.

En plus des autorisations applicables dans l'ensemble des secteurs, dans le sous-secteur Nlstecal sont autorisés sous conditions:

- les constructions à condition d'être liées aux activités de loisirs.

En plus des autorisations applicables dans l'ensemble des secteurs, dans le secteur Nt sont autorisés sous conditions :

- les aménagements et installations à condition d'être liés aux activités de tourisme.

En plus des autorisations applicables dans l'ensemble des secteurs, dans le sous-secteur Ntstecal sont autorisés sous conditions :

- les constructions à condition d'être liées aux activités de tourisme.

2.2 | Les caractéristiques urbaines et architecturale des constructions

2.2.1 | Implantation et gabarit des constructions

La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » (regroupant sept sous-destinations) n'est pas concernée par la présente disposition.

Règle générale :

a) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Exploitation forestière » :

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en limite avec une zone U ou AU, le retrait doit être d'au moins 10 mètres.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 12 mètres.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

b) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Exploitation agricole » :

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en limite avec une zone U ou AU, le retrait doit être d'au moins 10 mètres.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres maximum.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

c) Pour les autres constructions :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres.

Une hauteur différente peut être imposée dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexes du PLUi-HM).

Exceptions :

Pour toutes les destinations et sous-destinations autorisées :

> *Par rapport à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques* :

- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,

- si une construction voisine (située sur une parcelle contiguë) est implantée avec un retrait différent par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.

> *Par rapport à l'implantation par rapport aux limites séparatives :*

- si une construction voisine (située sur une parcelle contiguë) est implantée en limite séparative. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter en limite sur la longueur du pignon voisin.

- pour une annexe dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m². Dans ce cas, elle peut s'implanter en limite séparative.

2.2.2 | Emprise au sol

Dans les secteurs Nhaps et Nj

Se référer au 2.1.

Dans les secteurs Nlstecal et Ntstecal

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

2.2.3 | Aspect extérieur des constructions

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.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, la réutilisation des matériaux de démolition notamment les moellons en pierre, les briques, les structures à pans de bois, les pavés de grès et tout

autre élément significatif devront être au maximum réinsérer localement dans les projets de nouvelles constructions ou de réalisation d'espaces publics.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale particulière, à des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les accessoires techniques liés à de nouvelles technologies (pompes à chaleur, unités extérieures de climatisation), visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant et installés de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.

a) Pour l'ensemble des constructions

L'adaptation des constructions au terrain naturel doit être réalisée de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

b) Pour les constructions relevant de la sous-destination « Exploitation forestière » :

Les bâtiments devront :
- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes…).

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades.

La structure de la nouvelle construction devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires.

c) Pour les autres constructions

FAÇADES

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites.

Afin de préserver l'aspect et la qualité du bâti local, l'isolation par l'extérieur est interdite pour les façades anciennes en pierres, briques et/ou pans de bois.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte blanc ocré et arasés au nu des briques.

TOITURES

Les formes de toitures seront simples. Elles devront être adaptées pour ne pas nuire ni à la qualité du projet architectural ni à l'a qualité urbaine et paysagère des lieux.

COUVERTURES

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles (ardoises naturelles ou tuiles plates de terre cuite). Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration. Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées devront avoir une tonalité identique à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Les panneaux translucides servant à l'éclairage des bâtiments sont autorisés partiellement.

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, qu'un seul niveau.

L'installation de panneaux solaires est autorisée, à condition de respecter les règles suivantes :
- une implantation sur les toitures avec :
  - Une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin…),
  - Une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
  - Un regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
  - Une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

OUVERTURES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions principales.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée.

La teinte des menuiseries et des volets doit être unifiée sur une même façade.

Les coffrages de volets roulants sont interdits en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.). Cette règle peut ne pas s'appliquer :
- lorsqu'ils sont installés sur des façades ou des pans de toits non visibles depuis la rue,
- lorsque les contraintes techniques (exemple : pour les niveaux sous-combles) ne permettent pas l'installation des coffres à l'intérieur du bâtiment.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment, de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil…).

2.2.4| Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans le secteur, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

2.3| La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

2.3.1 | Le traitement des abords

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :
- en assurant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…

Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur ancien d'intérêt patrimonial.

<u>En limites sur rue :</u>

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Seuls les types de clôture suivants sont autorisés :
- les murs bahuts (1 mètre maximum de hauteur) surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles, barreaudage…),
- les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement),
- les lisses,
- les haies composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

<u>En limites séparatives :</u>

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Seuls les types de clôture suivants sont autorisés :
- les murs pleins et les dispositifs occultants,
- les murs bahuts (1 mètre maximum de hauteur) surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles, barreaudage…),
- les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement),
- les lisses,
- les haies composée d'essences locales et diversifiées (cf liste des essences conseillées en annexe 1 du présent règlement).

<u>En limite avec une zone agricole ou naturelle (en dehors des limites entre deux terrains à vocation résidentielle) :</u>

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune doublés ou non d'une haie composée d'essences locales et diversifiées (cf annexes du PLUi-HM),
- les lisses,
- les haies composée d'essences locales et diversifiées (cf annexes du PLUi-HM).

En dehors de la sous-destination « Exploitation forestière » :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :
- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, posé à au moins 30 cm au-dessus de la surface du sol ;
- une haie végétale d'essences variées et locales éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-avant ;

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre et elles en peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

Cette règle ne s'applique pas :
- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

2.3.2 | Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Si la conservation est imposée, l'abattage d'arbres sera néanmoins autorisé s'il est indispensable à l'établissement d'un accès à la parcelle, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

Chapitre 5 : annexes

1. Annexe 1/ | Liste des arbres et arbustes conseillés

Arbustes	Arbres
Aubépine	Alisier blanc
Charme commun	Alisier torminal
Cornouiller mâle	Aulne glutineux
Cornouiller sanguin	Charme commun
Eglantier	Châtaignier
Erable champêtre	Chêne pédonculé
Framboisier	Chêne sessile
Fusain d'Europe	Erable champêtre
Hêtre vert	Frêne
Houx commun	Hêtre vert
Mûrier sauvage	Merisier
Noisetier coudrier	Saule argenté ou osier blanc
Prunellier ou épine noire	Saule marsault ou osier cendré
Troène commun	Sorbier des oiseleurs
Viorne obier	Tilleul à feuilles
Néflier	
Amélanchier	
Groseiller à fleurs	
Laurier tin	
Lilas commun	
Pommiers à fleurs	
Seringat	

2. Annexe 2/ | Liste des routes départementales

Marges de recul à appliquer le long des routes départementales, hors agglomération (et hors études dérogatoires pour les routes à grande circulation, le cas échéant) :

commune	RD	trafic moyen journalier annuel	Date du comptage	catégorie	Marge de recul en mètres de l'alignement
ALLONNE	927	4 313	2024	3	10
	1001			route à grande circulation	75
	93	3 400	2024	3	10
AUCHY LA MONTAGNE	11	1 282	2021	4	10
	9	744	2022	4	10
	149	3 828	2024	3	10
AUX MARAIS	981			route à grande circulation	75

	526				
	35	1 071	2020	4	10
COMMUNE NOUVELLE D'AUNEUIL	981			route à grande circulation	75
	2	2 008	2023	3	10
	114	540	2021	4	10
	129	724	2023	4	10
AUTEUIL	927	6 442	2024	3	10
	2	2 200	2024	3	10
	114	1 324	2023	4	10
BAILLEUL SUR THERAIN	234	3 629	2024	3	10
	125	4 613	2024	3	10
	12	4 880	2024	3	10
	620				
BEAUVAIS	901			route à grande circulation	75
	901E	4 535	2023	3	10
	1001			route à grande circulation	75
	938	6 920	2024	3	10
	139	5 670	2024	3	10
	93				
	35	1 021	2024	4	10
	1	2 819	2023	3	10
	149	6 624	2024	3	10
BERNEUIL EN BRAY	35	941	2020	4	10
	93	1 056	2022	4	10
	2	1 936	2024	4	10
BONLIER	513	1 141	2022	4	10
BRESLES	125	4 613	2024	3	10
	94	1 091	2024	4	10
	34	1 628	2024	4	10
	931	3 045	2024	3	10
	234	3 629	2024	3	10
CREVECOEUR LE GRAND	106	839	2021	4	10
	621				
	930	3 163	2024	3	10
	151	1 698	2024	4	10
	615	166	2016	5	10
LE FAY SAINT QUENTIN	938	5 555	2024	3	10
	125	950	2022	4	10

FONTAINE SAINT LUCIEN	1001			route à grande circulation	75
FOUQUENIES	616	2 593	2023	3	10
	1	2 819	2023	3	10
FOUQUEROLLES	34	1 628	2024	4	10
	938	5 555	2024	3	10
FRANCASTEL	34	2 006	2024	3	10
	541	169	2022	5	10
	11	1 078	2018	4	10
	151	1 698	2024	4	10
	569				
FROCOURT	93	1 056	2022	4	10
	927	6 442	2024	3	10
GOINCOURT	931	8 342	2023	route à grande circulation	75
	981			route à grande circulation	75
	139				
GUIGNECOURT	1001			route à grande circulation	75
	513	1 141	2022	4	10
HAUDIVILLERS	125	331	2022	5	10
	9	1016	2022	4	10
	938	5 555	2024	3	10
	34	2 006	2024	3	10
HERCHIES	néant				
HERMES	12				
	125	3 614	2023	3	10
JUVIGNIES	149	5 182	2024	3	10
	11	1 282	2021	4	10
	52	946	2024	4	10
LA CHAUSSEE DU BOIS D'ECU	151	2 126	2024	3	10
	625				
LAFRAYE	34	2 006	2024	4	10
	9	1 969	2022	4	10
LAVERSINES	34	1 628	2024	4	10
	931	2 671	2024	3	10
	513	678	2022	4	10
LITZ	537	822	2023	4	10
LUCHY	9	744	2022	4	10
	11	1 282	2021	4	10
	149	5 182	2024	3	10
MAISONCELLE SAINT PIERRE	néant				
MAULERS	625				

	9	744	2022	4	10
MILLY SUR THERAIN	615	835	2017	4	10
	901			route à grande circulation	75
	133	7 673	2024	2	15
LE MONT SAINT ADRIEN	1	2 819	2023	3	10
	626				
MUIDORGE	néant				
LA NEUVILLE EN HEZ	931	2 234	2023	3	10
	55	838	2022	4	10
NIVILLERS	586				
	513	1 141	2022	4	10
	938	5 555	2024	3	10
PIERREFITTE EN BEAUVAISIS	1	2 418	2023	3	10
RAINVILLERS	931	5 941	2023	3	10
	503	1 149	2017	4	10
REMERANGLES	9	1 862	2023	4	10
	94	904	2023	4	10
ROCHY CONDE	931	2 671	2024	3	10
	12	4 880	2024	3	10
ROTANGY	151	1 698	2024	4	10
	149	3 828	2024	3	10
	615	166	2016	5	10
LA RUE SAINT PIERRE	15				
	206				
	928				
SAINT GERMAIN LA POTERIE	néant				
SAINT LEGER EN BRAY	503	1 149	3,5	4	10
	981			route à grande circulation	75
SAINT MARTIN LE NOEUD	35	943	2,8	4	10
	526				
SAINT PAUL	626				
	931	2 671	7	3	10
LE SAULCHOY	569				
SAVIGNIES	1	2 418	2,7	3	10
	501	713	2,6	4	10
THERDONNE	938	6 920	4,3	3	10
	931	2 671	7	3	10
	12	4 880	6,3	3	10
TILLE	149	6 624	3	3	10

	1001			route à grande circulation	75
	938	6 920	4,3	3	10
	901	25 553	4,9	route à grande circulation	75
TROISSEREUX	149	6 624	3	3	10
	901	13 531	11	route à grande circulation	75
	901E	4 535	5,3	3	10
	133	7 232	6,4	2	15
VELENNES	34	2 006	4,6	3	10
	586				
VERDEREL LES SAUQUEUSE	52	946	4,2	4	10
	149	5 182	3,4	3	10
WARLUIS	1001			route à grande circulation	75
	513	2 290	3,6	3	10

3. Annexe 3/ | Retraits complémentaires

NB : dans le cas de retraits différents entre l'annexe 2 et l'annexe 3, c'est le retrait le plus important qui s'applique.

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 15 mètres côté Est et de 30 m côté Ouest par rapport à l'axe du pont de Paris
- 15 mètres par rapport à l'alignement des avenues Churchill, Mermoz, Allende et Kennedy, de la RD 149

Les aires de stationnement doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies précitées.