

# Révision du Plan d'Occupation des Sols en

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### - 5 - REGLEMENT



**AGENCE Ch. AUE –  
B. JARRY - Associés**  
Urbanisme -  
Développement  
Durable - HQE  
242 Boulevard Raspail  
75014 Paris  
tel. 01 43 21 24 76  
fax. 01 43 21 35 66

**Atelier Patrimoine  
et Paysage**  
6, rue de Paris - 57000 METZ  
tél. 03 87 30 56 40  
fax. 03 87 30 03 81

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal de POMPEY en date du 16/12/2013  
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

# S O M M A I R E

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UA
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UB
CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UC
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UX
CHAPITRE V- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UY
CHAPITRE VI- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UZe
CHAPITRE VI- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	1 AU

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	A
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	N

## **TITRE IV - ANNEXES**

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme
2. Définition du COS
3. Définitions utiles
4. Glossaire

# **TITRE I : Dispositions générales**

## **ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pompey.

## **ARTICLE II : Division du territoire en zones**

### ➤ **Les zones urbaines (dites « zones U ») :**

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

La zone urbaine comprend les six zones suivantes :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC qui compte 4 secteurs (UCa, UCb, UCc, UCd)
- La zone UX
- La zone UY
- La zone UZe qui compte 3 secteurs (UZe1, UZe2, UZe3)

### ➤ **Les zones à urbaniser (dites « zones AU ») :**

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Elle comprend un secteur 1AUe sur l'emprise du Site Eiffel Sud.

### ➤ **Les zones agricoles (dites "zones A") :**

« Sont classés en zone agricole A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

➤ **Les zones N (dites « zones N ») :**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Elle comprend 4 secteurs :

- Le secteur Nag,
- Le secteur Nb,
- Le secteur Ne,
- Le secteur Nv.

**ARTICLE III : Dispositions générales**

Le PLU ne peut faire l'objet d'aucune dérogation en dehors des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Pour les demandes d'autorisation de construire portant sur des constructions régulièrement édifiées avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU), mais qui ne respectent plus les dispositions du PLU, la circonstance qu'une construction n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'une autorisation d'urbanisme s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangères à ces dispositions.

# **TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser**

# Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA

Cette zone est concernée partiellement par **des risques d'inondations de la Moselle**. Toute demande d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol  $>$  ou  $=$  à 100 m<sup>2</sup> et  $>$  ou  $=$  à 2 m sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent.

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou des commerces et répondre aux besoins, à la vie et à la commodité des habitants.
- Les affouillements et exhaussements de sol  $>$  ou  $=$  à 100 m<sup>2</sup> et  $>$  ou  $=$  à 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les changements de destination des constructions sur lesquelles sont répertoriés des éléments architecturaux ou de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5 7° sont autorisés à condition que les travaux ne modifient pas la façade du bâtiment.
- Les éléments des maisons, répertoriés sur le plan par le symbole ●, ne doivent pas être démolis, ni modifiés, moyennant le cas échéant les adaptations prévues à l'article UA 11.2.3.

## SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

#### - Accès :

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### - Protection des sentiers et chemins :

En application de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

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

### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### - Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### - Assainissement :

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

##### Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

#### - Réseaux divers :

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

## ARTICLE UA 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

### 6.1. Construction principale

Une partie de la ou des façades sur rue des constructions nouvelles doit être implantée en limite du domaine public. Cette règle d'implantation obligatoire s'impose à toutes les façades sur rue d'une même construction.

### 6.2. Constructions annexes

Les annexes doivent s'implanter selon l'article 6.1.

### 6.3. Entre l'alignement des voies et l'alignement des façades

Toute occupation ou utilisation est interdite au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, auvents associés aux marches d'escalier, murs de soutènement.

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

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

6.6. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

6.7. Concernant les constructions à l'angle de deux rues, les règles d'implantation de cet article ne s'appliqueront que sur la façade qui présente l'accès principal à la construction.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Construction principale

#### 7.1.1. Unité foncière d'une largeur de façade inférieure ou égale à 15 mètres

La façade doit être implantée de limite séparative à limite séparative.

#### 7.1.2. Unité foncière d'une largeur de façade supérieure à 15 mètres

La façade doit être contiguë à une limite séparative au moins. S'il existe une seule construction avec pignon en attente contigu à l'une des limites séparatives, la façade doit être contiguë à cette limite. L'existence d'un jour de souffrance sur le pignon en attente n'empêche pas l'application de la règle.

## **7.2. Constructions annexes**

Sur les emprises foncières le long de la rue de l'écluse, entre la rue d'Alsace et la rue de Lasalle, la façade des constructions annexes doit être contiguë à l'une des limites séparatives, au moins.

S'il existe une seule construction avec pignon en attente contigu à l'une des limites séparatives, la façade doit être contiguë à cette limite.

**7.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

**7.5.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Construction principale**

#### 10.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres.

#### 10.1.2. Mesure de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus bas de la construction au droit de la limite séparative avec le domaine public et le fil d'eau de l'égout de toiture.

### **10.2. Constructions annexes**

#### 10.2.1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à 3,5 mètres au faîtage.

#### 10.2.2. Mesure de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus bas du terrain naturel au droit de la façade principale et le point le plus haut au faîtage.

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

**10.4.** Cet article ne s'applique pas aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...), listés à l'article R111-50 selon les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, conformément à l'article L111-6-2 du même code, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 11.1. Façade sur rue

#### 11.1.1. Eléments interdits en façade :

- Les saillies de balcon,
- Les oriels (fenêtres en saillie par rapport à la façade),
- Les retraits de façade d'un étage sur l'autre,
- Les murs en pavés translucides (en panneaux et en mur entier),
- Les caissons des volets roulants dès lors qu'ils sont en saillie de la façade.

#### 11.1.2. Enduits

- Les murs en moellons devront être enduits à la chaux en accord avec le style architectural.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T., etc.) doivent être peints de la même couleur que la façade.

### 11.2. Ouvertures

#### 11.2.1. Cas général

- Les gerbières ne doivent pas être obstruées.
- Les encadrements devront être en saillie par rapport à la façade.
- Les huisseries ne peuvent en aucun cas être montées à l'alignement du nu extérieur de la façade.
- Les portes de grange doivent être conservées et restaurées, si leur état le permet.
- Les fenêtres doivent être plus hautes que larges (sauf pour les gerbières).
- Les percements placés sous la toiture donnant sur les combles doivent être conservés dans leur forme et proportion.
- Les percements existants peuvent être obturés totalement à condition que l'enduit utilisé soit de la même couleur que celui de la façade principale. Il est interdit

d'obturer partiellement un percement possédant un encadrement en pierre de taille.

#### 11.2.2. Cas des portes de garage

- Les portes de garage devront prendre l'aspect d'une porte charretière.
- Elles devront être plus hautes que larges.
- Les encadrements devront être en saillie par rapport à la façade.
- Le linteau devra être cintré ou droit.

#### 11.2.3. Cas des constructions répertoriées sur le plan par le symbole ●

- Les percements existants ne doivent être ni obturés, ni modifiés.
- Les percements anciens encadrés de pierre de taille et actuellement obturés peuvent être réouverts.

#### 11.2.4. Matériaux

- Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée.
- Les surfaces en pierre de taille appareillées resteront apparentes.
- Les volets existants devront être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine. S'ils ne sont pas réutilisés, ils devront être remplacés par des volets d'aspect similaire.

#### 11.2.5. Ouvertures en toiture

- Les lucarnes et les « chiens-assis » sur les toitures sont interdits.
- Les châssis de toiture sont autorisés dans la limite de deux châssis de taille standard (98\*78) par pan. Ils sont alignés sur un axe vertical dans l'axe de percement en façade.
- Les châssis de toiture seront alignés sur un axe horizontal ou vertical.

### 11.3. Toiture de la construction principale

#### 11.3.1. Géométrie

- Dans le cas des toitures à pans, le faîtage doit être placé parallèlement à la rue. En cas d' , le faîtage peut être perpendiculaire à la voie. Dans le cas d'une maison située à l'angle de plusieurs rues, le faîtage devra être parallèle au moins à l'une des deux rues.
- Dans le cas des toitures à pans, la toiture sera à deux pans, ce dispositif pouvant être adapté dans le cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).
- Dans le cas des toitures à deux pans, la pente des toitures sera comprise entre 45% et 55% ou entre 25,2° et 27,8°.
- Les toitures plates végétalisées sont également autorisées.
- Les aménagements de combles sont autorisés. Dans le cas où un rehaussement de toiture est nécessaire, il ne sera autorisé qu'à condition que le rehaussement permette d'aligner la faîtière rehaussée à celle d'une construction voisine contigüe ou que la faîtière une fois rehaussée reste située dans la bande forme par les faîtages des constructions voisines contigües.

### 11.3.2. Matériaux

- Les matériaux de toiture à pans présenteront l'aspect et la coloration de la terre cuite de rouge à brun. D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de réfection de toitures qui seraient réalisées à l'identique de l'existant ou dans le cas des toitures végétalisées.
- Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques sont autorisés.

### 11.4. Abords et annexes

#### 11.4.1. Bâtiments et constructions annexes

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement serait techniquement impossible, placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques.
- Les constructions annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

#### 11.4.2. Edifices techniques et coffrets divers

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les boîtes aux lettres ne doivent pas être en saillie par rapport à la façade ou à la clôture sur laquelle elles sont implantées.

#### 11.4.3. Matériaux des constructions annexes

- Les matériaux de toiture présenteront l'aspect et la coloration de la terre cuite de couleur rouge à brun.
- Les façades doivent être réalisées en harmonie avec celles des constructions principales.
- Les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques sont autorisés.

### 11.5. Les clôtures en limite du domaine public

- Les clôtures et les portails doivent être édifiés en limite du domaine public. Les clôtures doivent occuper toute la largeur de façade de l'unité foncière laissée libre.
- Lorsqu'elles sont situées dans l'alignement du front bâti, elles doivent être constituées de murs pleins et enduits, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.
- Elles doivent être traitées avec le même enduit et dans le même ton que la façade.
- Lorsqu'elle est présente, la pierre de taille sera laissée apparente si son état le permet, elle doit être restaurée et nettoyée sans être peinte.
- Les murs de clôture en moellons enduits doivent être conservés, sauf en cas de détérioration rendant la réfection impossible.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1. Réalisation**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, les réhabilitations ou les transformations, les besoins en stationnement sont évalués de la façon suivante :

- 1 place par logement de moins de 3 pièces,

- 2 places par logement de 3 pièces et plus,
- 1 place par local d'activités.

En cas de réhabilitation ou de transformation, les surfaces intérieures affectées au stationnement doivent être conservées.

Dans le cas de la création de logements suite au changement de destination d'une construction, il est demandé une place de stationnement par logement créé.

### **12.2. Aspect**

A l'intérieur d'un îlot, les aires de stationnement de surface doivent être fermées par un mur de clôture tel qu'il est défini à l'article 11.5.

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Pas de prescription

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB

Cette zone est concernée partiellement par **des risques d'inondations de la Moselle et de mouvements de terrains**. Toute demande d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription.

Cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les périmètres de protection du puits Ranney (cf. annexes du PLU). Elle est également concernée par des chutes de masses rocheuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les entrepôts non existants à la date d'opposabilité du PLU ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m de hauteur sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent.

#### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou des commerces et répondre aux besoins, à la vie et à la commodité des habitants.

- Les affouillement et exhaussements de sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

- Les changements de destination des constructions sur lesquelles sont répertoriés des éléments architecturaux ou de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L123-1-5 7° sont autorisés à condition que les travaux ne modifient la façade du bâtiment.

## SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

#### - Accès :

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### - Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### - Protection des sentiers et chemins :

En application de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

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

### ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### - Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### - Assainissement :

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

##### Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

## **- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Construction principale et constructions annexes**

#### **6.1.1. Cas général**

Sauf disposition graphique particulière et cas mentionnés au 6.1.2 et 6.1.3, la façade des constructions doit être implantée en recul par rapport au domaine public de 5 mètres minimum.

Lorsque la façade des constructions doit être implantée en limite du domaine public ou du plan d'alignement, les saillies sur le domaine public sont autorisées à partir du 1<sup>er</sup> étage dans la limite de 0,60 mètres par rapport au nu de la façade.

#### **6.1.2. Entre deux constructions dont les façades sont alignées, ou en extrémité d'un alignement de deux façades ou plus**

La façade principale des constructions doit être implantée dans le même plan que celui des façades voisines.

Dans le cas où le linéaire de façade excéderait 12 mètres, des décrochements de façade sont autorisés à condition que :

- Au moins 12 mètres du linéaire de façade soit dans le plan de l'alignement,
- Chaque plan de façade reste dans un plan parallèle à l'alignement,
- 2/3 au moins du linéaire se trouve dans une bande comprise entre la limite de l'emprise publique et un recul de 8 mètres, à l'exception des annexes.

#### **6.1.3. Entre deux constructions dont les façades ne sont pas alignées, mais situées dans des plans parallèles**

La façade principale des constructions doit être implantée :

- soit dans le même plan que celle de la maison la plus en saillie, ou dans le même plan que celle de la maison la plus éloignée de la voie,
- soit entre les deux façades.

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

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

#### **6.1.4. Unité foncière ayant plusieurs façades sur les voies et emprises publiques**

Ces règles d'implantation obligatoires s'imposent à la façade présentant le plus grand linéaire sur la voie publique.

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

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

**6.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

**6.5.** Concernant les constructions à l'angle de deux rues, les règles d'implantation de cet article ne s'appliqueront que sur la façade qui présente l'accès principal à la construction.

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Cas général**

Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 10 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère) mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation :

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, tout point de la construction doit se trouver :

- soit en recul d'une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative,
- soit la construction doit être contiguë à une limite séparative.

S'il existe une seule construction avec pignon aveugle contigu à l'une des limites séparatives, la construction doit jouxter cette limite et la façade doit être placée dans l'alignement de celle-ci.

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 10 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère) mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation :

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, tout point de la construction doit se trouver en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieur à 3 mètres.

### **7.2. Dans les secteurs faisant l'objet de dispositions graphiques au plan de zonage.**

- Unité foncière d'une largeur de façade inférieure ou égale à 15 mètres

La façade de la construction doit être implantée de limite séparative à limite séparative.

- Unité foncière d'une largeur de façade supérieure à 15 mètres

La façade de la construction doit être contiguë à une limite séparative au moins. S'il existe une seule construction avec pignon en attente contigu à l'une des limites séparatives, la façade doit être contiguë à cette limite.

### **7.3. Élément rapporté de faible emprise**

Les éléments apportés tels que sas d'entrée, marquises, auvents, marches d'escalier, d'une emprise inférieure à 2 m<sup>2</sup> peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

### **7.4. Implantation par rapport aux espaces relevant du régime forestier :**

Les constructions habitables doivent être implantées avec un recul minimal de 30 mètres par rapport à la limite de l'emprise d'un espace relevant du régime forestier. Cette disposition ne

s'applique pas aux abris de chasse et aux constructions liées à l'entretien de la forêt, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU.

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

7.6. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

7.7. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Construction principale**

#### 10.1.1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, ne doit pas excéder :

- 8 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation,
- 10 mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

#### 10.1.2 Mesure de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure :

- entre le point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone et l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- et entre le point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone et l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.1.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas cette limite de hauteur, celles-ci pourront évoluer (extensions ou adjonctions) sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur préexistante.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra être supérieure à celle préexistante.

## **10.2. Constructions annexes**

### **10.2.1. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est fixée à 3,5 mètres au faîtage.

### **10.2.2. Mesure de la hauteur**

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus bas du terrain naturel au droit de la façade principale et le point le plus haut au faîtage.

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

**10.4.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Règle générale**

- En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement serait techniquement impossible, placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques.
- Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...), listés à l'article R111-50 selon les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, conformément à l'article L111-6-2 du même code, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter le cas échéant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **11.2. Matériaux**

- Les constructions sommaires, réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.
- Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de

l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

### **11.3. Les clôtures en limite du domaine public**

- Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées d'une haie végétale et/ou d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supportée par un mur bahut.
- La hauteur des murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- La hauteur de l'ensemble du dispositif ne doit pas excéder 1,80 mètres en tout point.

### **11.4. De plus, rue du Général de Gaulle et rue des jardins fleuris :**

- En façade sur rue, sont à conserver, excepté pour la création de vitrine en rez-de-chaussée :
  - Les briques vernissées,
  - Les encadrements en pierre de taille,
  - La pierre meulière,
  - Les corniches.
- Concernant les ouvertures en façade sur rue et les pignons, il est interdit, excepté pour la suppression et la création de rez-de-chaussée de vitrine, tous nouveaux percements dans les parties maçonnées et l'obturation partiellement d'un percement possédant un encadrement en pierre de taille ou briques vernissées.
- La forme et le rythme des ouvertures pour les nouvelles constructions doivent respecter le forme et le rythme des ouvertures des constructions voisines.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle de couleur rouge à brun, sauf dans le cas des toitures végétalisées. Les panneaux solaires et cellules photovoltaïque sont néanmoins autorisés.

## **ARTILE UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.

A cet effet, il devra être notamment prévu un minimum de 2 places de parkings par logement. Pour les opérations de plus de 20 logements, l'obligation de parkings au-delà du 20<sup>ème</sup> logement est réduite à une place par logement.

Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé en plus 0,5 place de parking visiteur par logement.

Dans le cas de la création de logement suite au changement de destination d'une construction, il est demandé une place de stationnement par logement créé.

Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER,

Pour les établissements commerciaux :

4 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

Pour l'artisanat :

1 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER

Pour l'hébergement hôtelier :

3 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 4 places de stationnement aérien. Ces végétaux doivent être intégrés à la composition générale de l'aire de stationnement.

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

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## Chapitre III : Règlement applicable à la zone UC

Cette zone est concernée partiellement par **des risques d'inondations de la Moselle et le risque de mouvements de terrains**. Toute demande d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'entrepôt;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m de hauteur sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent.

En plus, dans les secteurs UCa et UCc :

- les garages et annexes.

#### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillement et exhaussements de sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m de hauteur sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

##### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou une servitude, d'une largeur minimale de 2,50 mètres dans les secteurs UCa, UCb et UCc et 3,50 mètres en UCd.

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

**- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre au véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

## **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**- Eau potable :**

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- Assainissement :**

**Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

**Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

**- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

## **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Dans les secteurs UCa, UCb et UCc :**

#### **6.1.1. Constructions principales**

La façade des constructions nouvelles doit respecter l'alignement défini par les façades des constructions voisines à chaque niveau. Les extensions sont réalisées dans le prolongement de la construction principale ou à l'arrière de celle-ci.

### 6.1.2. Constructions annexes

Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions annexes doivent être implantées dans les zones d'implantation obligatoires figurées au document graphique.

Le façade de la construction annexe doit respecter l'alignement défini par la façade de la construction annexe attenante lorsqu'elle existe.

## **6.2. Dans le secteur UCd :**

### 6.2.1. Constructions principales

Les constructions principales doivent être implantées :

- A l'identique de la construction existante à la date d'opposabilité du PLU,
- Ou, lorsque le symbole - - - figure au document graphique, en limite de la ligne,
- Ou à l'alignement des constructions voisines.

### 6.2.2. Constructions annexes

Les constructions annexes et les extensions doivent être implantées :

- Soit à l'arrière des constructions principales,
- Soit, lorsque le symbole - - - figure au document graphique, en limite de la ligne.

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

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

**6.5.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

**6.6.** Concernant les constructions à l'angle de deux rues, les règles d'implantation de cet article ne s'appliqueront que sur la façade qui présente l'accès principal à la construction.

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dans les secteurs UCa, UCb et UCc :**

#### 7.1.1. Constructions principales

Les constructions principales doivent être implantées à l'identique de la construction existante à la date d'opposabilité du PLU en cas de reconstruction.

#### 7.1.2. Constructions annexes

Les constructions annexes, lorsqu'elles sont autorisées, seront construites en limite séparative, dans la zone d'implantation obligatoire figurée au document graphique.

### **7.2. Dans le secteur UCd :**

#### 7.2.1. Cas général

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la construction doit se trouver :

- Soit contiguë,
- Soit en recul d'une distance supérieure ou égale à 3 mètres.

### 7.2.2. Cas des extensions

Les extensions doivent avoir un recul par rapport aux limites séparatives latérales au moins supérieur ou égal à celui de la construction principale, excepté dans les secteurs où le symbole - - - figure au document graphique.

### 7.2.3. Cas particuliers

Les prescriptions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux perrons, terrasses non couvertes et marches d'escaliers.

**7.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

**7.5.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

## **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescriptions.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol des annexes est limitée à :

- 4 mètres en largeur,
- 6,5 mètres en longueur.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Constructions principales**

#### 10.1.1. Cas général

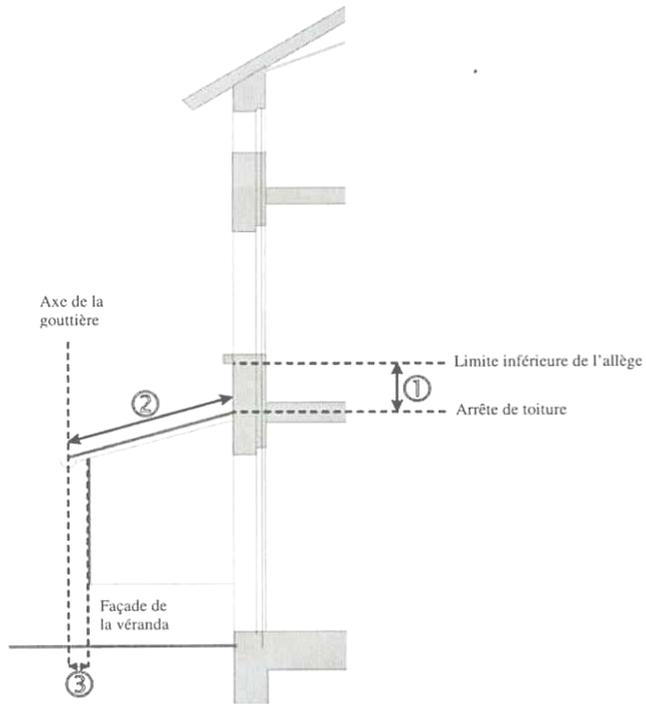
La hauteur des constructions existantes au faîtage et à l'égout de toiture ne peut être modifiée.

Pour les constructions nouvelles, les hauteurs au faîtage et à l'égout de toiture devront être identiques aux constructions à usage d'habitation existantes du secteur ou identique à la construction existante à la date d'opposabilité du PLU en cas de sinistre.

#### 10.1.2. Cas particuliers : les vérandas

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, la hauteur de la toiture des vérandas devra être en conformité avec les dessins ci-dessous.

Pas de prescriptions particulières pour les vérandas dans le secteur UCd.



Cité St Euchaire :

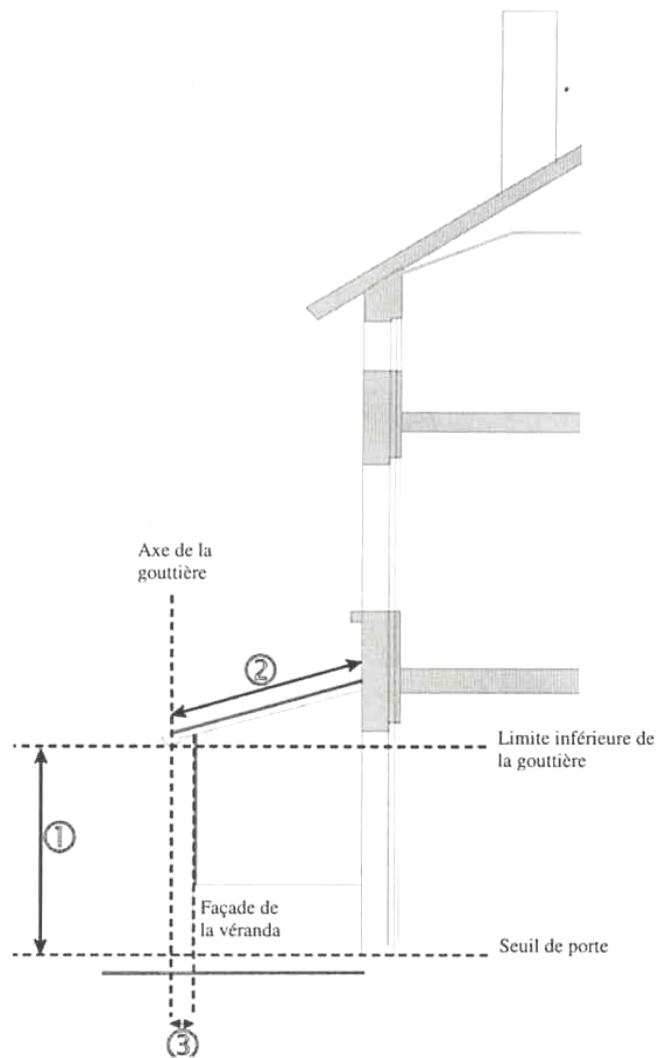
①	80
②	250
③	36

Cité du petit St Euchaire  
Rue gal De Gaulle :

①	87
②	250
③	36

Cité Petit St Euchaire :  
Rue A. FOULD

①	61
②	260
③	48



Cité de la gare –Véranda en pignon

Cité de la gare –Véranda à l'arrière

- ① 250
- ② 258
- ③ 48

pas de prescription

## **10.2. Constructions annexes et extensions**

### 10.2.1. Dans le secteur UCb :

Hauteur des constructions

La hauteur de la façade sur rue est fixée à 2,50 mètres.

Mesure de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus bas de la construction au droit de la façade principale et le point la plus haut de la construction.

### 10.2.2. Dans le secteur UCd :

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- ou 3,50 mètres au faîtage.

Mesure de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure :

- Soit entre le point le plus bas de la construction au droit de la façade principale et le fil d'eau de l'égout de toiture.
- Soit entre le point le plus bas de la construction au droit de la façade principale et le faîtage.

**10.3.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Règle générale**

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...), listés à l'article R111-50 selon les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, conformément à l'article L111-6-2 du même code, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## **11.2. Façades**

### 11.2.1. Cas général

Eléments interdits en façade :

- Les murs en pavés translucides (en panneaux et en mur entier),
- Les fausses pierres, les conduits extérieurs, les caissons des volets roulants dès lors qu'ils sont en saillie de la façade,
- Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.

### 11.2.2. Cas particuliers

- Dans le secteur UCa

Les marquises métalliques et les volets en bois doivent être conservés, si leur état le permet.

- Dans le secteur UCb

Les porches peuvent être clos par un ensemble menuisé, vitré et dans l'esprit des menuiseries existantes.

- Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, les saillies de balcons, les loggias sont interdits.
- Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, les oriels (fenêtres en saillie par rapport à la façade) sont interdits.

### 11.2.3. Enduits

- Les murs devront être recouverts d'enduits.
- Les surfaces en brique de décoration seront peintes et non enduites.
- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, agrafés en façade, seront peints de la même couleur que la façade.

## **11.3. Ouvertures en façade**

### 11.3.1. Cas général

Les nouveaux percements sont interdits dans les parties maçonnées.

Les percements ne devront ni être élargis, ni réduits, ni murés.

Les baies et les menuiseries des porches existantes seront conservées ou remplacées à l'identique en surface et en forme.

### 11.3.2. Cas particuliers

#### 11.3.2.1 Percements en pignon pour les cités Sainte Euchaire (secteur UCa)

- Les percements peuvent être créés sur les pignons au rez-de-chaussée en conformité avec le dessin annexé à ce règlement.
- Les fenêtres devront être plus hautes que larges.

11.3.2.2 Dans le secteur UCd, les encadrements en béton moulé qui font une saillie par rapport au mur ne doivent pas être arasés.

11.3.2.3 Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, les menuiseries seront de couleurs blanches.

#### 11.3.2.4 Les vérandas

Les nouveaux percements en pignon sont interdits. Les menuiseries seront de couleurs blanches. En UCa, un tiers des surfaces des façades des vérandas doit être vitrée à l'exception des cités de la gare.

#### 11.3.2.5. Cas des nouvelles constructions

La forme, le rythme et les proportions des ouvertures en façade principale ou sur les pignons doivent respecter la forme, le rythme et les proportions des ouvertures des constructions voisines.

### 11.4. Toitures

#### 11.4.1. Constructions principales

##### 11.4.1.1. Cas général

Les caractéristiques actuelles des toitures existantes dans les différents secteurs doivent être conservées :

- La pente des toitures,
- Les cheminées,
- La ligne de faîtage,
- Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle de rouge à brun. Elles seront de forme similaire aux tuiles actuellement posées permettant ainsi le raccordement,
- Les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de surélévation de toitures, ni de chiens-assis, ni de lucarnes.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés.
- De plus, en UCd, les corniches placées sous les toitures des constructions principales doivent être conservées lorsqu'elles existent.

Ouverture en toiture :

En UCa, UCb et UCc :

- Les lucarnes et les chiens-assis sur les toitures sont interdits.
- Les châssis de toiture sont autorisés dans la limite de deux châssis de taille standard (98\*78) par pan. Ils sont alignés sur un axe vertical dans l'axe de percement en façade.

##### 11.4.1.2. Cas particuliers : les vérandas

- Les toitures des vérandas seront réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile de couleur rouge à brun.
- Le débord de toiture, entre l'axe de la gouttière et l'aplomb de la façade, devra être en conformité avec le dessin annexé à ce règlement (Annexe UC11.3.1.2.)
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés.
- Les châssis de toiture sont autorisés. Ils sont alignés sur un axe vertical dans l'axe de percement en façade.

#### 11.4.2. Constructions annexes

En UCb :

- La pente de la toiture sera de 15% maximum.
- La toiture sera à un seul pan, 2 pans ou plate.
- Le faîtage doit être parallèle à la rue, et le point le plus haut de la toiture doit être situé du côté du domaine public. Dans le cas des constructions à l'angle de deux rues, on considère la voie qui porte

l'accès carrossable ou en cas d'absence d'accès carrossable, l'accès piéton à la parcelle.

En UCd :

- Les toitures des annexes et extensions doivent reprendre la pente et les matériaux de la toiture de la construction principale.
- Le faîtage doit être parallèle à la rue ou dans l'alignement du faîtage de la construction principale.

### **11.5. Clôtures en limite du domaine public.**

Dans les secteurs UCa, UCb et UCd :

Les clôtures édifiées en limite du domaine public ne doivent pas excéder 1,60 mètres. Elles seront maçonnées en partie basse par un muret enduit d'une hauteur de 0,50 mètre maximum.

Dans le secteur UCc :

Les clôtures devront être constituées de murs enduits d'une hauteur de 2 mètres maximum.

### **11.6. Constructions annexes**

#### 11.6.1. Cas général

Les constructions annexes doivent présenter le même aspect de finition (enduits des murs...) et les mêmes coloris que la construction principale. Les annexes sommaires réalisées avec des matériaux de fortune sont interdits.

#### 11.6.2. Cas des abris de jardin

Dans le secteur UCb, les constructions annexes groupées à l'intersection des parcelles (abri de jardin) ne doivent en aucun cas être démolies. Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle de couleur rouge à brun. Elles seront de forme similaire aux tuiles actuellement posées permettant ainsi le raccordement.

### **11.7. Edifices**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement serait techniquement impossible, placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Pas de prescriptions.

## **ARTICLE UC 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Dans le secteur UCd, l'espace compris entre la limite du domaine public et la façade de la construction principale doit être traité en jardin, et être végétalisé à hauteur de 60 % de sa superficie.

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

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## Chapitre IV : Règlement applicable à la zone UX

Cette zone est concernée partiellement par **des risques d'inondations de la Moselle**. Toute demande d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et les annexes,
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les hébergements hôteliers ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent.

#### ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m de hauteur sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIES

**-Accès :** Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les accès sur les routes départementales et le recul d'implantation, des constructions devra prendre en considération le type d'activités induit afin de préserver la sécurité et la fluidité de la circulation. L'implantation des constructions doit prendre en compte la nécessité de maintenir une bonne visibilité et les accès doivent être le plus possible mutualisés.

**-Voirie :** Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

## **ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **- Eau potable :**

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement :**

Eaux usées :

Toute construction et installation nécessitant une évacuation doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux usées de toute nature (après qu'elles aient subi éventuellement une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires en vigueur), et conduisant ces eaux au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées doivent être collectées pour subir les traitements imposés par la réglementation en vigueur avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

### **- Réseaux secs :**

Tout nouveau réseau sera réalisé par câbles ou canalisations souterraines.

Les réseaux liés au Process de l'industriel pourront être en aérien dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

## **ARTICLE UX 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

## **ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques.

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

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

6.4. Concernant les constructions à l'angle de deux rues, les règles d'implantation de cet article ne s'appliqueront que sur la façade qui présente l'accès principal à la construction.

## **ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Toutefois, dans le cas de deux constructions voisines présentant le même plan masse commun et formant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être jointifs et dans ce cas, séparés par un mur coupe-feu.

7.2. Pour les bâtiments existants implantés sur une ou des limites séparatives, leurs extensions et transformations pourront être réalisées en continuité sur une limite séparative.

7.3. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

## **ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

L'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doivent respecter une distance d'au moins 5 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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

## **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions.

## **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

10.2. Les édifices techniques peuvent dépasser la hauteur de 15 mètres lorsque cela est justifié par des contraintes techniques liées à l'activité spécifique du pétitionnaire (process, fabrication, norme de sécurité...).

10.3. La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel au droit de la façade principale (façade qui comporte la porte d'entrée principale du bâtiment) et le point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée et locaux techniques.

10.4. Sur les terrains situés entre le canal et la voie ferrée, cette hauteur de 15 mètres peut être portée à 30 mètres pour des parties du bâtiment situés à plus de 30 mètres de la voie longeant le canal.

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

10.6. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Règle générale**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...), listés à l'article R111-50 selon les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, conformément à l'article L111-6-2 du même code, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **11.2. Couverture et façade**

Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré...destiné à être enduit ne peut rester apparent.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

### **11.3. Clôtures en limite de domaine public**

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un dispositif à claire-voie supporté ou non d'un mur bahut. La hauteur du mur bahut ne saurait excéder 50 cm par rapport au terrain naturel. Cette disposition s'applique également en limite de toutes les voies ouvertes à la circulation publique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

**11.4.** En cas de modification de constructions existantes ne respectant pas les grands principes énumérés ci-dessous, les règles d'aspect précisés par cet article 11.1. à 11.5. pourront être adaptées de façon à ce que la modification reste en harmonie avec la construction existante.

## ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

- Constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 25 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Etablissements industriels : 1,3 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Etablissements commerciaux :
  - 4 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
  - 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER
- Artisanat: 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

## ARTICLE UX 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS

### 13.1. Plantations

Les marges de recul définies à l'article UX6 par rapport aux voies et emprises publiques et les surfaces de parking doivent recevoir un traitement paysager (hors accès) (plantation d'arbres et engazonnement).

### 13.2. Stationnements

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 4 places de stationnement. Ces végétaux doivent être intégrés à la composition générale de l'aire de stationnement.

De plus, lorsque la surface excédera 2000 m<sup>2</sup> (aire de stationnement + accès à cette aire), ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### 13.3. Dépôts et stockages

Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits en dehors des emplacements prévus, délimités à cet effet, et comportant au moins une surface imperméable au sol. En outre, les dépôts de matériaux en vrac devront être masqués à la vue des voies publiques par des enclos ou des haies végétales.

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

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

# Chapitre V : Règlement applicable à la zone UY

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- les habitations, les dépendances et les annexes sauf pour les cas visés à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m de hauteur sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les hébergements hôteliers ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent.

### ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

Les constructions ou occupations à usage d'habitation et leurs annexes (garage et vérandas) destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone UY sous réserve du respect de l'article UY9.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales, industrielles ou des commerces et répondre aux besoins, à la vie et à la commodité des habitants.

Les affouillements et exhaussements de sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m de hauteur sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

## SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIES

#### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les accès privatifs sur la RD 657 et la RD 90 sont interdits.

Les accès sur les routes départementales et le recul d'implantation, des constructions devra prendre en considération le type d'activités induit afin de préserver la sécurité et la fluidité de la circulation. L'implantation des constructions doit prendre en compte la nécessité de maintenir une bonne visibilité et les accès doivent être le plus possible mutualisés.

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

#### **ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **- Eau potable :**

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### **- Assainissement :**

Eaux usées :

Toutes constructions nouvelles qui engendrent des eaux usées doivent posséder un système d'assainissement autonome individuel ou groupé, conformément à la réglementation en vigueur. En cas de réalisation du réseau public de collecte de ces eaux, le raccordement à ce réseau sera demandé.

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées doivent être collectées pour subir les traitements imposés par la réglementation en vigueur avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

##### **- Réseaux secs :**

Tout nouveau réseau sera réalisé par câbles ou canalisations souterraines.

#### **ARTICLE UY 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

#### **ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques.

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

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

6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

6.5. Concernant les constructions à l'angle de deux rues, les règles d'implantation de cet article ne s'appliqueront que sur la façade qui présente l'accès principal à la construction.

### **ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

7.5. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

### **ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL**

L'ensemble des constructions sur une unité foncière ne doit pas couvrir une emprise supérieure à 60% de la surface de cette unité foncière.

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes ne devront pas couvrir une emprise supérieure à 30 % de la surface de l'unité foncière.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

## **ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

10.2. Les édifices techniques peuvent dépasser la hauteur de 12 mètres lorsque cela est justifié par des contraintes techniques liées à l'activité spécifique du pétitionnaire (process, fabrication, norme de sécurité...)

10.3. La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel au droit de la façade principale et le point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques.

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

10.5. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Règle générale**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...), listés à l'article R111-50 selon les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, conformément à l'article L111-6-2 du même code, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **11.2. Constructions annexes**

Les murs et toitures des annexes, garages, dépôts, logements de service, devront être traités de façon homogène avec ceux de la construction principale.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

### **11.3. Matériaux**

Les murs en maçonnerie, non enduits ou non habillés sont interdits sauf s'il s'agit de matériaux de parement ou de pierres appareillés.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures seront constituées par des grillages, des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut et éventuellement doublé de haies vives. La hauteur du mur bahut ne saurait excéder 50 cm.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

**11.5.** En cas de modification de construction existante ne respectant pas les grands principes énumérés ci-dessus, les règles d'aspect précisés par cet article 11.1. à 11.4. pourront être adaptées de façon à ce que la modification reste en harmonie avec la construction existante.

## **ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

- Immeubles à usage de bureaux, d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc... : 3 emplacements pour 100m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER
- Établissements industriels : 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER
- Établissements commerciaux : 8 emplacements lorsque ces établissements comportent 200m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER
- Artisanat: 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

## **ARTICLE UY 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

### **13.1. Plantations**

Les marges de recul définies à l'article UY6 par rapport aux voies et emprises publiques et les surfaces de parking doivent recevoir un traitement paysager.

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 4 places de stationnement. Ces végétaux doivent être intégrés à la composition générale de l'aire de stationnement.

### **13.2. Dépôts et stockages**

Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits en dehors des emplacements prévus, délimités à cet effet, et comportant au moins une surface imperméable au sol. En outre, les dépôts de matériaux en vrac devront être masqués à la vue des voies publiques par des enclos ou des haies végétales.

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

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## Chapitre VI : Règlement applicable à la zone UZe

Cette zone est concernée partiellement par **des risques d'inondations de la Moselle**. Toute demande d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription.

Cette zone est également concernée par une pollution de sol. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol peut être soumise à interdiction, limitation et/ou prescriptions en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UZe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et les annexes sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m de hauteur sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les hébergements hôteliers ;
- les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent.

#### ARTICLE UZe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m de hauteur sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

Les constructions ou occupations à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone UZe.

## SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UZe 3 : ACCES ET VOIRIES

#### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, il ne peut être ouvert d'entrées ou de sorties de véhicules aux angles de voies publiques ouvertes à la circulation à moins de 20 mètres de ces angles.

Pour être constructible, un terrain doit border une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès de lots réservés aux véhicules seront situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

Dans les secteurs UZe2 et UZe3, un seul accès sera autorisé par lot. Il ne devra pas dépasser une largeur de 15 mètres. Pour les activités nécessitant un quai de chargement et de déchargement en façade de voie publique, un second accès pourra être autorisé.

Les accès sur les routes départementales et le recul d'implantation, des constructions devra prendre en considération le type d'activités induit afin de préserver la sécurité et la fluidité de la circulation. L'implantation des constructions doit prendre en compte la nécessité de maintenir une bonne visibilité et les accès doivent être le plus possible mutualisés.

#### **-Voirie :**

Les voies en impasse, supérieures à 40 m de long, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour en marche avant.

Les largeurs de chaussée pour les voies en double sens de circulation devront être au moins égales à 6 mètres de largeur et conçues de façon à permettre notamment la circulation des véhicules de services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, avec des trottoirs d'une largeur de 1,40 mètre minimum et de 1,80 mètre conseillée.

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

## **ARTICLE UZe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **- Eau potable :**

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement :**

Eaux usées industrielles :

Les eaux résiduaires industrielles, issues des installations classées pour la protection de l'environnement, seront traitées par l'industriel avant d'être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau public d'assainissement. Le rejet dans ce réseau ne pourra ce faire, que conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et en respectant les caractéristiques du système séparatif.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées générées par toutes installations et constructions devront être obligatoirement soit traitées par un système individuel autonome, soit rejetées dans le réseau public d'assainissement .

Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées doivent être collectées pour subir les traitements imposés par la réglementation en vigueur avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

### **- Réseaux secs :**

Tout nouveau réseau (EU, EP, EDF, Télécom, EP) sera réalisé par câbles ou canalisations souterraines jusqu'aux pieds des bâtiments.

Les autres réseaux liés au Process de l'industriel pourront, dans le secteur UZe1, être en aérien dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

## **ARTICLE UZe 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

## **ARTICLE UZe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de l'extension de constructions existantes.

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

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

6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

6.5. Concernant les constructions à l'angle de deux rues, les règles d'implantation de cet article ne s'appliqueront que sur la façade qui présente l'accès principal à la construction.

### **ARTICLE UZe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

7.2. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

7.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

### **ARTICLE UZe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Dans les secteurs UZe2 et UZe3, l'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doivent respecter une distance d'au moins 6 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dans le secteur UZe1, l'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doivent respecter une distance d'au moins 1 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

### **ARTICLE UZe 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour tous les secteurs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

## **ARTICLE UZe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres.

10.2. Les édifices techniques peuvent dépasser la hauteur de 16 mètres lorsque cela est justifié par des contraintes techniques liées à l'activités spécifiques du pétitionnaire (process, fabrication, norme de sécurité...)

10.3. La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain livré par l'aménageur au constructeur au droit de la façade principale et le point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques.

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

10.5. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UZe 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Règle générale**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes principaux adopteront des formes simples. Tous les volumes secondaires dépassant le couronnement des constructions (ventilations, cheminées) feront l'objet d'une étude approfondie qui s'attachera à leur bonne mise en forme.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...), listés à l'article R111-50 selon les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, conformément à l'article L111-6-2 du même code, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **11.2. Couverture et façade**

Aucun matériau de façade tel que brique alvéolaire, aggloméré...destiné à être enduit ne peut rester apparent.

### **11.3. Dépôts et aires de stockage**

Les plans masse des installations doivent être étudiés de façon à implanter au mieux les dépôts ou aires de stockage en fond de terrain. Ces dépôts doivent être masqués par des haies végétales.

### **11.4. Clôtures**

À proximité des accès et des carrefours sur la voie publique ou ouverte à la circulation publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

### **11.5. Clôtures en limite de domaine public**

Les clôtures en limite du domaine public ou en limite de voie ouverte à la circulation publique seront constituées d'un dispositif à claire-voie supporté ou non d'un mur bahut. La hauteur du mur bahut ne saurait excéder 50 cm par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

**11.6.** En cas de modification de constructions existantes ne respectant pas les grands principes énumérés ci-dessous, les règles d'aspect précisés par cet article 11.1. à 11.4. pourront être adaptées de façon à ce que la modification reste en harmonie avec la construction existante.

## **ARTICLE UZe 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

- Habitation : 1 emplacement par logement.
- Constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Etablissements artisanaux : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Etablissements industriels et de stockage : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- Hôtels : 1 emplacement par chambre.
- Restaurants (ou débits de boisson) : 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant (ou débits de boisson) .

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

En tout état de cause, le stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement et déchargement sont rigoureusement interdits sur les voies publiques. Il appartient aux industriels de dimensionner leur programme de stationnement en conséquence en respectant les clauses minimales ci-dessus.

## **ARTICLE UZe 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Les terrains libres seront obligatoirement engazonnés et plantés. Les essences choisies seront propres à la région et à celles déjà utilisés sur l'espace public.

Les espaces plantés couvriront au minimum 15 % de la surface parcellaire.  
Pour le secteur UZe1, les surfaces de stationnements supérieures à 500 m<sup>2</sup> devront être fractionnées par des espaces plantés.

Les espaces entre les bâtiments et les limites séparatives ne peuvent être totalement minéralisés.

Dans tous les cas, les espaces privatifs situés le long du domaine public, seront traités de façon paysagère (pelouse, haie, arbre..) hormis les accès, sur une surface minimum de 3 mètres de largeur et pour au moins la moitié de la longueur de la façade.

Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits en dehors des emplacements prévus, délimités à cet effet, et comportant au moins une surface imperméable au sol. En outre, les dépôts de matériaux en vrac devront être masqués à la vue des voies publiques par des enclos ou des haies végétales.

Pour les secteurs UZe2 et UZe3, en façade des voies principales le long de la Moselle, la partie de la parcelle privative entre les façades du bâtiment et la limite de propriété devra être pelousée sur au moins 20 % de la surface et comporter éventuellement quelques arbres à haute tige.

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

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## Chapitre VI : Règlement applicable à la zone 1AU

Cette zone comprend un secteur 1AUe.

Ce secteur est concerné partiellement par **des risques d'inondations de la Moselle**. Toute demande d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription.

Il est concerné par **une pollution de sol**. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol peut être soumise à interdiction, limitation et/ou prescriptions en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = 2 m sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement ou la mise à disposition pour les campeurs de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent.

#### ARTICLE 1 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou des commerces et répondre aux besoins, à la vie et à la commodité des habitants.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :  
. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans le schéma sectoriel d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

. au fur et à mesure de la réalisation des équipements (programmés ou en cours de réalisation) définis ci-dessous :

- le réseau d'eau,
- la collecte des eaux usées,
- le réseau de collecte des eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

## SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIES

#### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### **- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

### ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **- Eau potable :**

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **- Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

La zone AU étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

**Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) sera privilégiée par rapport au raccordement sur le réseau de collecte communale (sauf en cas d'impossibilités techniques avérées liées à la nature ou à la composition du sol).

**- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

**ARTICLE 1 AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

6.1. Par rapport aux emprises publiques, les constructions devront être édifiées :

- soit en limite de l'emprise du domaine public,
- soit en recul de 5 mètres au moins.

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

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

6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

6.5. Concernant les constructions à l'angle de deux rues, les règles d'implantation de cet article ne s'appliqueront que sur la façade qui présente l'accès principal à la construction.

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

7.1. Par rapport à chaque limite séparative, les constructions doivent être implantées :

- soit contiguë,
- soit en recul d'une distance de 3 mètres au moins.

7.2. S'il existe une seule construction avec pignon aveugle contigu à l'une des limites séparatives, la construction doit jouxter cette limite.

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

7.4. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

7.5. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

## **ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription

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

Pas de prescription

## **ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1. Hauteur maximale :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder deux niveaux au dessus du rez de chaussée (R+2).

### **Annexes :**

Les annexes auront une hauteur hors tout maximum de 3,5 m.

Ces hauteurs seront calculées en tout point par rapport au terrain naturel.

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

### Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...), listés à l'article R111-50 selon les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, conformément à l'article L111-6-2 du même code, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## a – forme et volume

### Toiture

Sont autorisées les toitures :

- les toitures à 4 pans pour les constructions édifiées au centre de la parcelle sans mitoyenneté avec les constructions environnantes. Cette disposition s'applique en cas de ZAC, lotissement ou permis valant division au lot.
- les toitures à 2 pans avec une pente des toits, dont le faîtage principal (en longueur et en altimétrie) est parallèle à la rue,
- les toitures à 1 pan,
- les toitures terrasses et/ ou végétalisées.

## b – matériaux

### Toiture autorisée

Les vérandas pourront être recouvertes de verre, matériaux polycarbonate, acier galvanisé peint, aluminium peint.

Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

### Mur et façade

Sont autorisés :

Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, sont autorisés les parements suivants : bois, zinc, verre, béton, cassette acier et aluminium.

Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Ne sont pas autorisés :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers).
- Les caissons extérieurs des volets roulants dès lors qu'ils sont en saillie de la façade.

## c- clôture

Les murets sont interdits. Seules les haies végétales d'une hauteur de 1,50 m sur le domaine public et 2,00 mètres maximum sur les limites séparatives sont autorisées.

## **ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.

Le stationnement est réglementé ainsi :

- 2 places de stationnement par logement,
- Immeubles à usages de bureaux, d'administrations des secteurs privés et publiques, professions libérales, etc... : 3 emplacements pour 100m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER,
- Établissements commerciaux : 8 emplacements lorsque ces établissements comportent 200 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

### **ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

1) Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et espaces libres.

2) Dans le secteur 1AUe, les terrains étant soumis à des restrictions liées à la pollution du sol, seules les essences décoratives pourront être plantées à l'exclusion de toute plante produisant des fruits consommables.

3) Pour les habitats collectifs, les individuels groupés, le plan des plantations devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

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

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

# **TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles**

# Chapitre I : Règlement applicable à la zone A

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2, sont interdites.

### Article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

## SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### Article A3 : ACCES ET VOIRIES

#### -Accès :

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### - Voirie :

Pas de prescription.

#### - Protection des sentiers et chemins :

En application de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

### Article A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### - Eau potable :

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

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

**-Assainissement :**

L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

**-Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

**Article A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**Article A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

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

**Article A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des espaces relevant du régime forestier.

**7.2.** Les constructions devront être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

**Article A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

### **Article A9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **Article A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 10 m (sauf installation technique, silos...).

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitat mesurée par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m à la faîtière.

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

### **Article A11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit.

L'utilisation de couleurs vives ou réfléchissantes en façade est interdite. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades de la construction principale.

Pour les toitures à deux pans, sont interdits les matériaux de couverture autres que les matériaux à l'aspect de tuile de terre cuite de couleur rouge à brun. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières, les vérandas et les piscines couvertes (arceaux transparents autorisés).

Les toitures terrasses, à un pan, toits plats, toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdites.

### **Article A12 : STATIONNEMENT**

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

### **Article A13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## Chapitre II : Règlement applicable à la zone N

Cette zone est concernée partiellement par des **risques d'inondation de la Moselle, par les risques de mouvements de terrain et par les risques miniers**. Elle est également concernée par la **présence d'une cavité et par des aléas chute de blocs**. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription. Cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les périmètres de protection du puits Ranney (cf. annexes du PLU).

Elle comprend 4 secteurs :

- le secteur Nag où les constructions existantes sont susceptibles de changer de vocation,
- le secteur Nb destiné à des équipements sportifs et de loisirs,
- le secteur Nv réservé à la protection des vergers et des jardins,
- le secteur Ne concernant le site Eiffel Sud. Ce secteur est concerné par une pollution de sol. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol peut être soumise à interdiction, limitation et/ou prescriptions en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

##### **Dans la zone N, les secteurs Nag, Nb, Ne et Nv :**

Toutes constructions, travaux, installations et aménagements sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Toutes constructions et aménagements à moins de 10 mètres de part et d'autres des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'entretien de la voie d'eau.

#### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Dans la zone N, Nag, Nb et Nv :**

- la reconstruction à l'identique (en volume et emprise) en cas de sinistre à condition que la future construction satisfasse les conditions rappelées à l'article N3,
- Les travaux d'extension et de réhabilitation effectués sur des constructions existantes avant la date d'opposabilité du PLU sont autorisés,
- les annexes aux constructions existantes avant la date d'opposabilité du PLU,
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article N13,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Sont également autorisés dans le secteur Nb :**

- les constructions à usage sportifs et de loisirs ainsi que leurs dépendances ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations sportives et de loisirs,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ainsi que leurs dépendances ;
- les constructions à usage de bureaux liées aux activités sportives et de loisirs autorisées dans le secteur ;

- les habitations légères de loisirs ;
- les piscines ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m de hauteur liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- l'aménagement ou la mise à disposition pour les campeurs de terrains,
- les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un usage sportif et de loisirs.

**Sont également autorisés dans le secteur Nv :**

- les abris de chasse ou de jardins à condition du respect des articles 9 et 10,

**Sont également autorisés dans le secteur Nag :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les changements de destination des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ayant pour but la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Dans la zone N, sont également autorisées :**

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion et l'exploitation de la voie d'eau ou destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance de la forêt,
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.
- les abris de chasse à condition du respect des articles 9 et 10.

**Dans le secteur Ne sont autorisés :**

- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> et > ou = à 2 m de hauteur, à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone ou liés au stockage et/ou au traitement de la pollution des sols de la zone 1AUe de la pointe de l'usine (site Eiffel Sud),
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article N13,
- les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : parking silos...).

## SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

**-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la RD 90 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

#### **- Protection des sentiers et chemins :**

En application de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

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

#### **- Eau potable :**

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

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

#### **-Assainissement :**

L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute constructions engendrant des eaux usées.

#### **- Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2. Les constructions annexes pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

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

6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

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

### **Dans la zone N et le secteur Nb :**

Les constructions ou installations doivent être implantées en recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Dans le secteur Nv :**

Les constructions doivent être édifiées par rapport aux limites séparatives :

- Soit contiguë,
- Soit en recul de 3 mètres minimum.

Les prescriptions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux perrons et marches d'escaliers.

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

### **Implantation par rapport aux espaces relevant du régime forestier :**

Les constructions habitables doivent être implantées avec un recul minimal de 30 mètres par rapport à la limite de l'emprise d'un espace relevant du régime forestier. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de chasse et aux constructions liées à l'entretien de la forêt, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescriptions.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

### **Dans la zone N et le secteur Nb :**

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation n'excédera pas 50 % de la surface actuelle de la construction.

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

### **Dans le secteur Nv :**

Les constructions nouvelles (annexes, abris...) dont l'emprise totale est supérieure à 5 m<sup>2</sup> sont interdites.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Constructions principales**

La hauteur des constructions est limitée 7 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nag, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout ou 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nb, cette hauteur maximale est portée à 12m.

Une hauteur supérieure peut être admise pour des édifices techniques sous conditions de l'existence de contraintes spécifiques liées à l'activité de la zone.

### **10.2. Constructions annexes**

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

### **10.3. Mesure de la hauteur**

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus bas du terrain naturel au droit de la façade principale et le point le plus haut de la construction.

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

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...), listés à l'article R111-50 selon les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, conformément à l'article L111-6-2 du même code, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS .**

### **Plantation sur les aires de stationnement**

Les parkings doivent comporter un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent être intégrés à la composition générale du parking.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

# **TITRE IV : Annexes**

# 1. DEFINITION DES EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME

(article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

## **Rappel (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)**

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

## **Article L.123-2**

"Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
- d) *Abrogé.*"

## **Article L.230-1**

"Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

### **Article L.230-2**

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

### **Article L.230-3**

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

### **Article L.230-4**

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

### **Article L.230-5**

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

### **Article L.230-6**

"Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

## **2. DEFINITION DU COS**

### **Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme**

"Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées."

### 3. DEFINITIONS UTILES

#### **I - Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping**

*Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R.111-30).*

##### **a) Habitations légères de loisirs**

###### **Article R.111-31**

"Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir."

###### **Article R.111-32**

"Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du Tourisme."

###### **Article R.111-32-1**

"En dehors des emplacements prévus à l'article R.111-32, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R.111-32 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans."

##### **b) Résidences mobiles de loisirs**

###### **Article R.111-33**

"Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler."

###### **Article R.111-34**

"Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et exploités par cession

d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme."

#### **Article R.111-34-1**

"Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné au 2° et au 3° de l'article R.111-34 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans."

#### **Article R.111-34-2**

"Les dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-32-1 et de l'article R. 111-34-1 ne sont pas applicables :

1° Aux terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

2° Aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

3° Jusqu'au terme du contrat, aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article R.111-35**

"Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23."

#### **Article R.111-36**

"Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique."

### **c) Caravanes**

#### **Article R.111-37**

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

#### **Article R.111-38**

"L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L.130-1 à L.130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du Code Forestier."

#### **Article R.111-40**

"Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur."

## **II -Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**

### ***a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager***

#### **Article R.421-19**

"Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares."

***b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable***

**Article R.421-23**

"Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R.421-19 ;
  - b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
  - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 ;
  - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
    - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
    - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage."

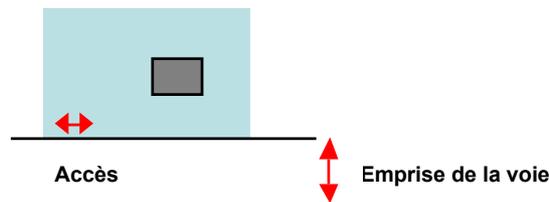
## 4. GLOSSAIRE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### A

#### Accès

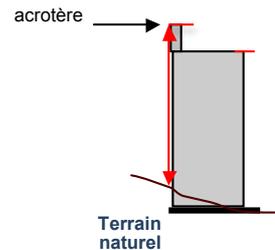
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



#### Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures-terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



#### Affouillement de sol / Exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

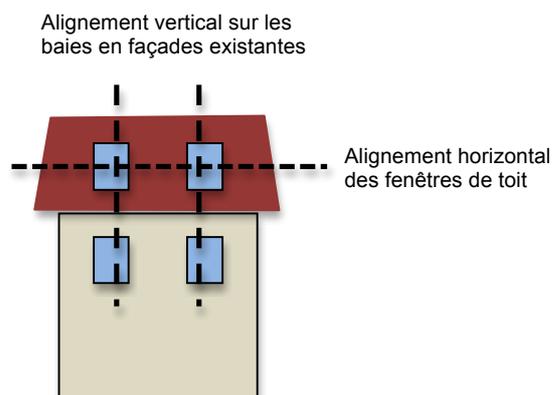
Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

#### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

#### Alignement des fenêtres de toit

Principe d'alignement des fenêtres de toit



## Annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, par exemple : remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ..., voire garage (*sauf si exclu et réglementé à part*). Les annexes sont séparées du bâtiment principal.

## Arbre de haute tige

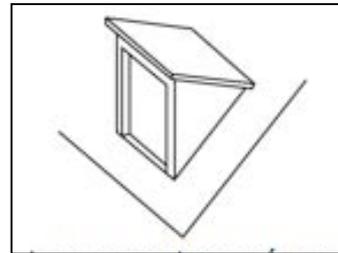
Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

## C

### Chien assis

Un chien-assis est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

*Illustration d'un chien-assis >*



Source illustration : [www.atr-combles.com](http://www.atr-combles.com)

### Clairevoie (dispositif à)

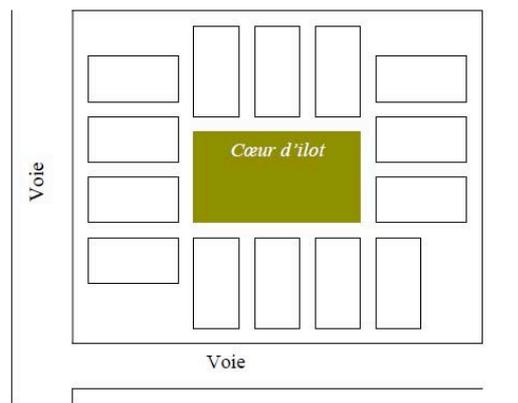
La claire-voie est un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour (grillage, treillage, ...).

### Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

### Cœurs d'îlot

Les cœurs d'îlot sont des fonds de jardins et des fonds de parcelles enserrés partiellement ou totalement dans le tissu urbain bâti.



### Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

### Construction principale

Il s'agit d'une construction ayant une destination clairement identifiée, à savoir l'une des destinations définies dans le Code de l'Urbanisme à l'article R.123-9 :

"Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone,

selon que les constructions sont destinées à *l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt*. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*."

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

### Construction voisine

Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles voisines du terrain d'assiette.

## D

### Deuxième ligne

Une construction en deuxième ligne est une construction qui vient s'implanter à l'arrière d'une construction existante.

La construction en deuxième ligne est donc desservie par la même voie que la construction située à l'avant, grâce à un chemin d'accès privé.

*Exemples de construction en deuxième ligne >*



## E

### Effluents

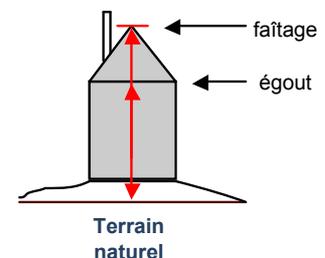
Le terme désigne la plupart du temps les eaux usées domestiques et urbaines, et, par extension, les eaux usées issues des procédés industriels ou des activités économiques en général.

### Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



### Emprise au sol (art. R420-1 du CU)

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

### Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F., ...).

### Encadrement

L'encadrement est une partie décorative située autour d'un percement. L'encadrement est le plus souvent utilisé en façade pour les portes et fenêtres.

Il peut être soit construit, soit peint ou réalisé en enduit projeté. Généralement, l'encadrement

apparaît en sur-épaisseur de son support et sert à préciser la nature des pièces ou le rang social des propriétaires.

### Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

### Exhaussement de sol

*Cf. "Affouillement de sol"*

### Extension

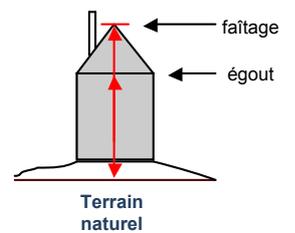
Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

Les extensions communiquent avec le bâtiment principal.

## F

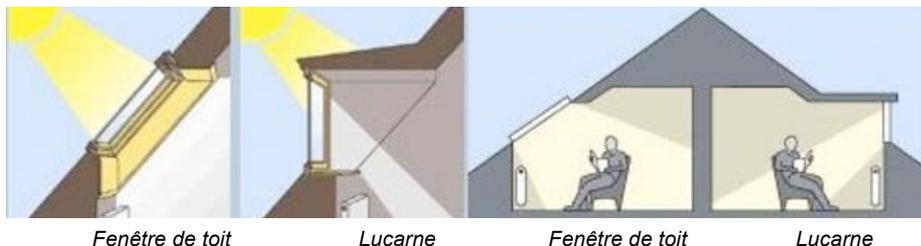
### Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



### Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.



## H

### Haie vive

Une haie vive est composée de végétaux vivants, à l'inverse d'une haie artificielle.

## I

### Immeuble de logements collectifs (ou habitat collectif)

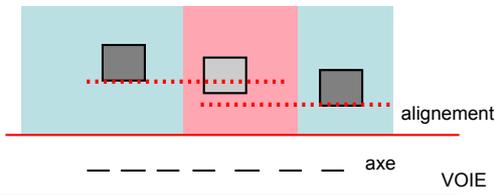
Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

### Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

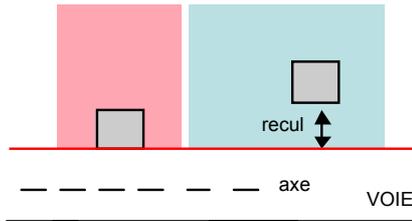
### Implantation des constructions par rapport à une voie :

**Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches**

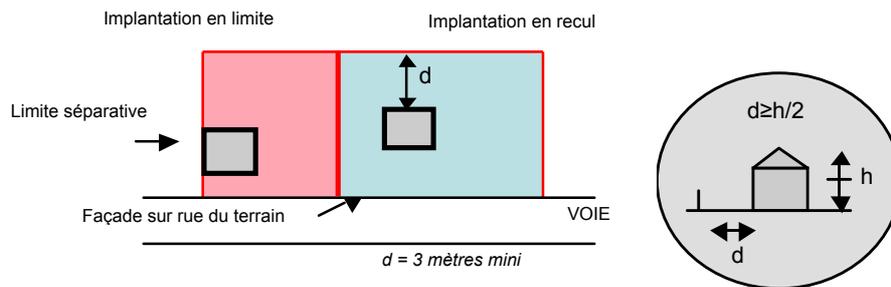


**Implantation à l'alignement**

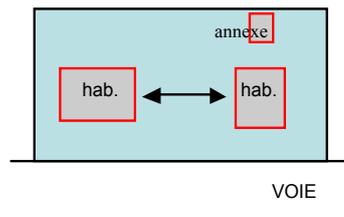
**Implantation en recul de l'alignement**



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



### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



## **L**

### **Limites séparatives**

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

### **Lotissement**

*Cf. article L.442-1 du Code de l'Urbanisme :*

" Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

## Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.



*Illustrations de différents types de lucarnes :*

*Lucarne jacobine*

*Lucarne bombée ou cintrée*

*Lucarne en œil-de-bœuf*

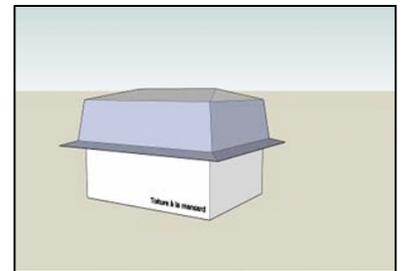
## M

### Mansart (toiture à la)

Toiture dont chaque versant est forme de deux pans dont les pentes sont différentes : le terrasson (partie supérieure, à faible pente, d'un versant de toit brisé) et le brisis (partie à forte pente).

Ceci permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

*Illustration d'un toit à la Mansart >*



Source illustrations : www.aif-

### Modénatures

En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

### Mur-bahut

Un mur-bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

## N

### Noue

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

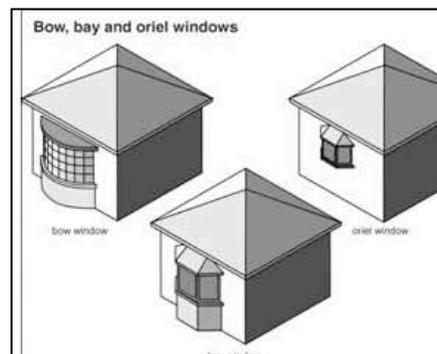
*Exemples de noue >*



## O

### Oriel

Un oriel (fenêtre en baie ou fenêtre arquée) est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Quand l'oriel est fermé par une porte intérieure, on parle de balcon-serre.



## P

### Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

### Pièce rapportée

Pièce située à l'arrière ou au devant d'une autre pièce et ne communiquant qu'avec celle-ci.

### Porte de garage

#### Caractéristique des portes de garage en UA :

Les portes de garage devront prendre l'aspect d'une porte charretière (linteau droit ou cintré). Elles devront être plus hautes que larges.

Les encadrements devront être en saillie par rapport à la façade. En cas de rénovation, les encadrements d'origine devront être conservés (linteau droit ou cintré) si leur état le permet.

## R

### Retrait de façade

En zone UA, les retraits de façade sont interdits ce qui signifie que la façade de la construction doit être alignée sur le même plan vertical à tous les étages. Des décrochements peuvent cependant être autorisés mais le même plan vertical à tous les étages doit être conservé.

## T

### Toit terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée. Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

## S

### Surface de plancher

*Cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011*

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

## **V**

### **Voie**

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

### **Voirie privée**

La voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.

### **Voirie publique**

La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et certaines routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du Conseil Général (certaines routes nationales et routes départementales) et la voirie communale qui relève du domaine public ou privé de la commune.

### **Voies ouvertes à la circulation**

On considère les voies ouvertes à la circulation celles destinées aux véhicules automobiles/motorisés, aux piétons et aux cycles.