



Mairie
1 rue de la Mairie
57730 VALMONT
Tél. : 03 87 92 11 34

COMMUNE DE VALMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ere} MODIFICATION

3 - REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Valmont en date du 7/06/2017 approuvant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

.....

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE I :	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
ZONE UA	8
CARACTERE DE LA ZONE	8
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	8
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	9
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	13
ZONE UB	14
CARACTERE DE LA ZONE	14
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	14
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	15
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	19
ZONE UE	20
CARACTERE DE LA ZONE	20
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	20
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	21
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	24
ZONE UX	25
CARACTERE DE LA ZONE	25
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	25
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	26
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	30
TITRE II :	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31

ZONE 1AU	32
CARACTERE DE LA ZONE	32
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	33
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	36
ZONE 1AUX	37
CARACTERE DE LA ZONE	37
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	38
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	41
ZONE 2 AU	42
CARACTERE DE LA ZONE	42
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	42
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	42
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	43
TITRE III :.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	44
ZONE A.....	45
CARACTERE DE LA ZONE	45
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	45
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	46
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	49
TITRE IV :.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	50
ZONE N.....	51
CARACTERE DE LA ZONE	51
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	51

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	52
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	54
ANNEXE – GLOSSAIRE	54

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal notamment :

- a) Les articles du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'octroi des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol
- b) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.
- c) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 4 type de zones.

Les zones urbaines U où s'appliquent les dispositions du titre I du règlement.

Les zones à urbaniser AU où s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones agricoles A où s'appliquent les dispositions du titre III du règlement.

Les zones naturelles N où s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 : CHAMPS D'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique :

- a) Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.
- b) Aux occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

Conformément à l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

ARTICLE 7 : ALEA SISMIQUE

Depuis le 24 octobre 2010, une nouvelle réglementation parasismique a été entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments de la classe dite "à risque normal".

Le territoire communal de VALMONT est concerné par un aléa sismique très faible.

ARTICLE 8 : VOCABULAIRE

Les Servitudes d'Urbanisme du PLU sont divisées en quatre types de zones : urbaines U, A Urbaniser AU, Agricoles A et Naturelles N.

Chaque type de zone comprend plusieurs zones aux caractéristiques précises : UA, UE... Certaines d'entre elles sont divisées en secteurs, dont les dispositions réglementaires sont spécifiques. Ces secteurs peuvent concerner plusieurs groupes de parcelles disséminées à différents endroits du territoire communal, dénommés périmètres.

TITRE I :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM en date du 22/09/2008).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation (DCM en date du 22/09/2008).
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
2. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
3. Les étangs, les carrières
4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
5. Les parcs d'attractions
6. Les dépôts de ferraille, de véhicules, de déchets de toutes natures
7. Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
8. Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières
9. Les exploitations agricoles (bâtiment, entrepôt et enclos)
10. Les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping et de caravanage.

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

1. Les démolitions, à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.

2. La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
à condition qu'elles n'excèdent pas 400 m² de surface de plancher.
3. Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
4. La construction à destination d'élevage à usage familial est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas une emprise au sol supérieure à 10 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. Par contre, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.
L'emprise minimum de l'accès est porté à 5 mètres lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

2. 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.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. La façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer en tous points dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Des décrochements de façade sont cependant autorisés sur une largeur maximum de 2 mètres.
2. Dans le cas de constructions se situant à l'angle de 2 rues, cette règle ne s'applique qu'à la façade qui comporte l'accès principale à la construction. Pour les autres façades sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique, elles pourront s'implanter dans le prolongement des façades existantes ou respecter un recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
3. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
4. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues $\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle$ indiquées au plan par le symbole : et en cas de reconstruction, l'implantation de la façade sera repris à l'identique de la construction existante avant démolition.
5. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR.

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

1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 mètres.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre, compté horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, devra être en tous points au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Pour les constructions annexes édifiées à l'arrière de la construction principale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale. Les annexes dont

la hauteur est inférieure ou égale à 2,5 mètres de hauteur totale pourront être implantées en limite ou en retrait au minimum de 50 cm.

4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre par rapport au retrait minimum imposé.
5. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole $\triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle$ et en cas de reconstruction, l'implantation de la façade sera repris à l'identique de la construction existante avant démolition.
6. Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 mètres comptée du bord extérieur du bassin.

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

1. Dans le cas de constructions non accolées, une distance minimale de 3 mètres en tous points doit être respectée entre deux constructions implantées sur une même propriété.
2. La règle d'implantation ne s'applique pas aux annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les alignements de façades en ordre continu indiquées au plan par le symbole $\triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle$ la hauteur maximale de la construction principale projetée et de ses extensions est fixée à 8 mètres à l'égout de la toiture ou acrotère.
2. Pour une construction isolée, la hauteur maximale au faitage ne peut pas dépasser 10 mètres ou 8 mètres à l'acrotère.
3. Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout est fixée à 3 mètres.
4. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
5. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.
6. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues, la hauteur maximale de la construction projetée au faitage du toit, ne sera pas supérieure à la hauteur maximale au faitage du toit des constructions principales immédiatement voisines.
7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
8. La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) peuvent être refusées ou n'être accordées 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 notamment aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, à l'unité architecturale du quartier.

2. Sauf extension de toiture existante différente, la couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux dont la couleur et l'aspect respectent les toitures environnantes; Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres, pergolas et couvertures de piscine.

Toutefois, les équipements permettant la valorisation de l'énergie solaire (sous forme thermique ou photovoltaïque) sont autorisés en toiture. Ces équipements doivent respecter et s'intégrer à la pente du toit existant.

3. Le ton général des maçonneries des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose-
4. La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 25 ° et 45°.

Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général. Cette disposition ne concerne pas les vérandas, ni les auvents.

5. Par ailleurs :

sont interdits les annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (tôle, matériaux de récupération, éléments non enduit, plastique, panneaux divers).

les paraboles ne devront pas être installées sur un élément¹ donnant sur la rue de desserte ;

en façade principale sur rue, les auvents sont seuls autorisés pour la protection de l'entrée ; ils ne devront pas dépasser de la façade de plus de 1,20 mètres ;

en façade sur rue, les encadrements des ouvertures devront être préservés ; pour les nouvelles constructions d'habitation, ils devront être recréés en façade sur rue (matériaux véritables ou imitation) ;

en façade sur rue, la proportion verticale des ouvertures devra être conservée ou respectée (fenêtre plus haute que large); les portes de garage ne sont pas soumises à cette disposition ;

les ouvertures correspondant au grenier seront préservées lorsque les constructions en étaient pourvues avant travaux ou démolition ;

les volets battants devront être conservés lorsqu'ils existaient préalablement aux travaux ; pour les constructions d'habitation nouvelles, les volets battants devront être installés si au moins une des constructions directement voisines en sont pourvues ;

en façade sur rue, les façades des constructions principales et des annexes devront être d'aspect crépi ou enduit ou en pierres naturelles apparentes ;

le blanc pur et les couleurs vives et brillantes sont interdites pour les murs et façades ;

en façade sur rue, les toits des constructions principales devront être à deux pans, de type maison lorraine² ;

en façade sur rue, le faîtage des toits des annexes devra être parallèle à la rue, les toits pouvant être à un ou deux pans ;

en façade sur rue, les ouvertures de toits à créer devront s'intégrer à la pente du toit ;

les vérandas et balcons situés en façade principale sur rue sont interdits

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

- **Habitation**

¹ Ex : cheminée, ...

² faîtage principal du toit parallèle à la rue

- Maison individuelle 2 emplacements
- Logements en immeuble collectif 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher et 0.25 emplacement par tranche entamée supplémentaire de 10 m² de surface de plancher.
- **Hébergement hôtelier** et maison d'hôtes 1 emplacement par chambre
- **Bureaux** 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher.
- **Commerces supérieurs à 100m² de surface de vente** 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher.
- **Restaurant** 1 emplacement pour 12 m² de salle
- **Artisanat** 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.
- **Profession libérale** 2 emplacements par cabinet
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
 - salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places
 - hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
 - maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
 - établissement de petite enfance (crèche, MAM...) 1 emplacement pour 4 lits

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

3. La dimension minimale d'un emplacement est de **5 mètres par 2,50 mètres**.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat. La zone UB comporte un secteur UBa correspondant à une limitation de l'implantation de bâtiments agricoles, et où le changement d'usage est permis.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures et le ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (DCM en date du 22/09/2008).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation uniquement en UBa (DCM en date du 22/09/2008).
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
2. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
3. Les étangs, les carrières
4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
5. Les parcs d'attractions
6. Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
7. Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
8. Les exploitations agricoles (bâtiment, entrepôt et enclos)
9. Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières
10. les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UB1 qui nécessitent la création d'accès nouveau sur la RD 910a.

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

1. La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
à condition qu'elles n'excèdent pas 400 m² de surface de plancher.

2. Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
3. En UBa, les entrepôts, agricoles à usage familial, à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 70m².
4. Les démolitions en secteur UBa,
à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis de démolir.
5. La construction à destination d'élevage à usage familial est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas une emprise au sol supérieure à 10 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise de chaussée pour les voiries à double sens et 3,5 mètres pour les voiries à sens unique.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. Par contre, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.
L'emprise minimum de l'accès est porté à 5 mètres lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être

raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

2. 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.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. Les façades des constructions principales devront être implantés à 5 mètres au minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
2. Les autres constructions devront être implantés à 1 mètre au minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
3. Pour les bâtiments existants ne respectant pas la disposition 1 : les extensions pourront par dérogation s'implanter en prolongation des façades existantes.
4. Dans le cas des constructions à l'angle de 2 rues, la disposition 1 ne s'applique qu'à la façade qui comporte l'accès principale à la construction. Les autres façades devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
5. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisée à condition de ne pas nuire à la circulation piétonne dans le respect des normes PMR. Au droit du domaine public routier départemental, cette prescription sera appliquée sous réserve que l'emprise du domaine public le permette (sans empiètement sur la chaussée) et dans le respect des normes PMR pour les cheminements piétons (largeur minimale des trottoirs).

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Pour les constructions annexes édifiées à l'arrière de la construction principale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale. Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,5 mètres de hauteur totale pourront être implantées

en limite ou en retrait au minimum de 50 cm.

3. Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 mètres comptée du bord extérieur du bassin.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre par rapport au retrait minimum imposé.

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

1. Dans le cas de constructions non accolées, une distance minimale de 3 mètres en tous points doit être respectée entre deux constructions implantées sur une même propriété.
2. La règle d'implantation ne s'applique pas aux annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Dans le secteur UBa

2. L'emprise au sol maximale des constructions agricoles est fixée à 70m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
 - 7 mètres à l'égout de la toiture,
 - 10 mètres au faitage.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics ou collectifs.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) peuvent être refusées ou n'être accordées 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 au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Par ailleurs :
 - sont interdits les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (tôle, matériaux de récupération, éléments non enduit, plastique, panneaux divers).
 - Les paraboles ne devront pas être installées sur un élément³ donnant sur la rue de desserte .

³ cheminée, toiture, façade, pylône

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

▪ **Habitation**

- Maison individuelle 3 emplacements, dont 1 directement accessible hors entrée de garage
- Logements en immeuble collectif 1 emplacements pour 40 m² de surface de plancher et 0.25 emplacement par tranche entamée supplémentaire de 10 m² de surface de plancher.

- **Hébergement hôtelier et maison d'hôtes** 1 emplacement par chambre

- **Bureaux** 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher.

- **Commerces supérieurs à 100m² de surface de vente**

1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher.

- **Restaurant** 1 emplacement pour 12 m² de salle

- **Artisanat** 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

- **Profession libérale** 2 emplacements par cabinet

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places

- hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits

- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits

- établissement de petite enfance (crèche, MAM...) 1 emplacement pour 4 lits

2. Les emplacements prévus devront être indiqués sur les plans de masse des autorisations d'urbanisme. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. La dimension minimale d'un emplacement est de **5 mètres par 2,50 mètres**.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les

places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs recevant du public.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 22/09/2008).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution,
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances
3. Les carrières ou décharges,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,
6. L'aménagement de terrains pour le camping,
7. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
 - les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
9. Les affouillements et exhaussements des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2)
10. Les occupations et utilisations du sol autorisées qui nécessitent la création d'accès nouveau sur la RD910a.

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

— Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise de chaussée pour les voiries à double sens et 3,5 mètres pour les voiries à sens unique.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. Par contre, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

L'emprise minimum de l'accès est porté à 5 mètres lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express-

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

2. 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.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer.
2. Toutefois, les constructions seront implantées à **30 mètres** au minimum du bord de la chaussée de la RD910A.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **3 mètres**.

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

— Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

— Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

— Sans objet.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) peuvent être refusées ou n'être accordées 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 notamment au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

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

▪ **Habitation**

- Maison individuelle 3 emplacements, dont 1 directement accessible hors entrée de garage
- Logements en immeuble collectif 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher et 0.25 emplacement par tranche entamée supplémentaire de 10 m² de surface de plancher.

▪ **Hébergement hôtelier et maison d'hôtes** 1 emplacement par chambre

▪ **Bureaux** 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher.

▪ **Commerces supérieurs à 100m² de surface de vente**

1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher.

- **Restaurant** 1 emplacement pour 12 m² de salle

▪ **Artisanat** 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

▪ **Profession libérale** 2 emplacements par cabinet

▪ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
- établissement de petite enfance (crèche, MAM...) 1 emplacement pour 4 lits

2. Les emplacements prévus devront être indiqués sur les plans de masse des autorisations d'urbanisme. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. La dimension minimale d'un emplacement est de **5 mètres par 2,50 mètres**.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les

places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

— Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

Cette zone comporte 4 secteurs UX 1, UX2, UX3 et UX4 dans lesquels des prescriptions particulières sont prévues.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. (DCM 22/09/2008)
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (sauf pour les cas visés à l'article 2)
2. Les carrières ou décharges,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,
6. L'aménagement de terrains pour le camping,
7. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, sauf en secteur UX 3, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
9. Les affouillements et exhaussements des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2)
10. Les occupations et utilisations du sol autorisées qui nécessitent la création d'accès nouveau sur la RD910a ou sur le carrefour giratoire des RD20/RD22.
11. Dans le secteur UX4, les constructions à usage industriel.

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

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances
à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, **et dans la limite de 75m² de surface de plancher. Elles doivent faire partie intégrante du bâtiment à usage principal d'activités.**
2. Les aménagements, les extensions, les dépendances et annexes des constructions existantes.
3. Les constructions et équipements,
à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
4. Les affouillements et exhaussements du sol
à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone ou d'être liés à une infrastructure de transports terrestres.
5. Dans le secteur UX, sont interdites les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UX1 qui nécessitent la création d'accès nouveau sur la RD910a ou sur le carrefour giratoire RD20/RD22..

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres pour les voies à double sens ouvertes à la circulation automobile et 3,5 mètres pour les voies à sens unique ouvertes à la circulation automobile.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à **3,50 mètres**.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les accès direct sur le carrefour giratoire RD20/RD22 sont interdits.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de 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.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

Dans l'ensemble de la zone

1. Les constructions devront s'implanter en recul minimum de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Les constructions ou leurs extensions seront implantées à :
 - **30 mètres** au minimum du bord de la chaussée de la RD910A.
 - **18 mètres** au minimum du bord de la chaussée de la rue du Wenheck en secteur UX1; Cette voie ayant été déclassée au droit de ce secteur.

3. En secteur UX4 :

Les constructions principales ou leurs extensions seront implantées à :

- **15 mètres au minimum de l'emprise de la rue du Wenheck,**
- **15 mètres par rapport à l'emprise de la rue du 27 novembre,**
- **et 5 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.**

Les annexes seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En secteur UX1

4. Le recul minimal des constructions par rapport à l'emprise des voies de desserte de la zone sera de **5 mètres**, et de **8,50 mètres** par rapport à l'axe de la voie d'accès à la zone d'activités.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de **4 mètres**.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

— Sans objet.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone

1. La hauteur s'applique du terrain naturel au faîtage de la toiture.
2. La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à **16 mètres**.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics ou collectifs.

En secteur UX2

3. Cette hauteur est fixée à **12 mètres**, sauf dans la zone de sensibilité inscrite en grisé au plan graphique, où la hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres hors tout, les enseignes ne pouvant dépasser la hauteur des bâtiments.

En secteur UX3

4. Cette hauteur est fixée à **20 mètres**

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone

1. Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) peuvent être refusées ou n'être accordées 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 notamment aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur UX1

2. Dispositions particulières :

- *Volume général*

Toutes les extensions d'une construction (annexes, dépendances, abris) seront conçues de façon à s'intégrer au bâtiment principal

- *Matériaux et couleur*

Les matériaux normalement destinés à être recouverts devront l'être, les façades seront de couleur claire, le blanc étant interdit ; les couleurs vives seront autorisées sur de petites surfaces telles les huisseries, les portes et bandeaux.

- *Aires de stockage*

Les aires de stockage ne devront pas être visibles de la rue du Wenheck.

- *Enseignes*

Les enseignes doivent faire partie de la volumétrie générale du bâtiment, leur hauteur ne dépassant pas le point le plus haut du bâtiment de plus de 1 mètre.

- *Panneaux*

L'implantation se fera 5 mètres en retrait par rapport à la voie. La hauteur sera de 3 mètres maximum. Un panneau par parcelle sera autorisé.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.
3. Pour les activités commerciales, les surfaces affectées au stationnement devront être au minimum équivalentes au $\frac{3}{4}$ de la surface de vente et au maximum équivalentes à la surface de vente.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Au moins 10% de la surface de l'unité foncière sera destinée à des plantations ou espaces verts.

En secteur UX1

2. Les prescriptions suivantes doivent être respectées :
 - les aires de stationnement devront être plantées en mail.
 - les aires de stockage devront être entourées d'une haie vive.

En secteur UX2

3. Les prescriptions suivantes doivent être respectées :
 - renforcer la séparation visuelle entre la RD910a et le terrain dans la moitié de son linéaire le plus au Nord en plantant un alignement à haute tige de qualité ;
 - isoler l'opération du secteur d'habitat situé à l'Est en créant une haie haute ;
 - planter des arbres à haute tige de qualité en limite de terrain au delà du secteur d'habitat limitrophe ;
 - planter un linéaire de haie basse ; ce même type de haie sera repris autour des espaces de stationnement trop linéaire afin de renforcer la transition des espaces.
 - les aires de stationnement seront plantées d'arbres à haute tige de qualité.

- les essences des arbres à haute tige de qualité seront le tilleul, l'érable, le noyer, le frêne, le marronnier.
- les essences des haies hautes seront l'aubépine, le robinier, le frêne, le noisetier, le charme, complétées par des espèces décoratives. Sont interdits le thuya et le laurier décoratif.
- les essences des haies basses seront l'aubépine, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne comme essence de base, complétées par des espèces décoratives.

En secteur UX4

4. Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. Une partie de ces plantations devront permettre la création d'alignement d'arbres le long de la rue du 27 novembre et de la rue du Wenheck.
- les essences des arbres à haute tige de qualité seront le tilleul, l'érable, le noyer, le frêne, le marronnier.
- Les essences de tuya et de laurier décoratif sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. (DCM en date du 22/09/2008).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation uniquement en UBa (DCM en date du 22/09/2008).
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
2. Les dépôts de toute natures,
3. Les carrières ou décharges,
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,
6. L'aménagement de terrains pour le camping,
7. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1,
 - à condition qu'elles fassent partie d'une opération portant sur un minimum de 100 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 100 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3 du dossier de PLU),

à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,

à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. Les constructions à usage de commerce et service à la personne

à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,

à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les dépendances des habitations,

à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles ou lapins et que l'élevage soit exclusivement de type familial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir au moins :
 - **6 mètres** d'emprise pour la voie primaire,
 - **5 mètres** d'emprise pour la voie secondaire,
 - **4 mètres** d'emprise pour la voie tertiaire.
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins **1,50 mètres** d'emprise.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à **3,50 mètres**. Par contre, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.
L'emprise minimum de l'accès est porté à 5 mètres lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

2. 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.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. Les bâtiments devront être implantés à **3 mètres** au minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.
2. Les constructions seront implantées à **5 mètres** au minimum de l'alignement de la rue du Wenheck.
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **3 mètres**.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dans le cas de constructions non accolées, une distance minimale de 3 mètres en tous points doit être respectée entre deux constructions principales à usage d'habitation implantées sur une même propriété.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

La construction à destination d'élevage à usage familial est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas une emprise au sol supérieure à 10 m².

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
 - **10 mètres** à l'égout de la toiture,
 - **13 mètres** au faitage.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

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

2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Par ailleurs :
 - les paraboles ne devront pas être installées sur un élément⁴ donnant sur la rue de desserte .

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - **Habitation**
 - Maison individuelle 3 emplacements, dont 2 directement accessibles hors garage et entrée de garage
 - Logements en immeuble collectif 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher et 0,25 emplacement par tranche entamée supplémentaire de 10m² de surface de plancher
 - **Hébergement hôtelier et maison d'hôtes** 1 emplacement par chambre
 - **Bureaux** 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher.
 - **Commerces supérieurs à 100m² de surface de vente**
 - 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher.
 - **Restaurant** 1 emplacement pour 12 m² de salle
 - **Artisanat** 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.
 - **Profession libérale** 2 emplacements par cabinet

⁴ cheminée, toiture, façade, pylône

▪ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places

- hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits

- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits

- établissement de petite enfance (crèche, MAM...) 1 emplacement pour 4 lits

2. Les emplacements devront figurer sur les plans de masse des autorisations d'urbanisme. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. La dimension minimale d'un emplacement est de **5 mètres par 2,50 mètres**.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

Cette zone comporte un secteur 1AUX2 dans lesquels des prescriptions particulières sont prévues.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. (DCM en date du 22/09/2008).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation (DCM en date du 22/09/2008).
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (sauf pour les cas visés à l'article 2),
2. Les constructions à usage agricoles,
3. Les constructions à usage d'équipement ouvert au public,
4. Les dépôts de véhicules et les constructions industrielles
5. Les carrières ou décharges,
6. Les habitations légères de loisirs,
7. Les parcs résidentiels de loisirs,
8. L'aménagement de terrains pour le camping,
9. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
10. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
11. Les affouillements et exhaussements des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2)

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AUX 1,
 - à condition qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités,
 - à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone, et de ne pas engendrer des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère d'habitat d'une zone 1AU ou U directement voisine,
 - à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
 - à condition que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et **dans la limite de 75m² de surface de plancher. Elles doivent faire partie intégrante du bâtiment à usage principal d'activités.**
2. Les constructions et équipements,
 - à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
3. Les affouillements et exhaussements du sol
 - à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone ou d'être liés à une infrastructure de transports terrestres.
4. Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1AUX1 qui nécessitent la création d'accès nouveau sur la RD910a sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **5 mètres** d'emprise.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. 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.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. La façade sur voie de la construction doit être implantée :
 - soit en recul ou en limite du recul d'alignement indiqué au plan,
 - soit à au moins **5 mètres** de l'alignement, s'il ne figure aucun recul d'alignement au plan.
2. Les constructions ou leurs extensions seront implantées à :
 - **75 mètres** au minimum de l'axe de la RD910a,
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dans l'ensemble de la zone

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En secteur 1AUX2

3. La distance d'un bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à **5 mètres** (3 mètres pour les constructions à usage de bureau ou de logement). Toutefois, en cas de réalisation simultanée de deux constructions voisines présentant une unité architecturale, l'implantation sur limite séparative sera autorisée.

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

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de **4 mètres**.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur 1AUX2 uniquement

L'emprise au sol totale des bâtiments à édifier sur un même terrain, ne peut dépasser **50%** de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone

1. Sauf indication figurant au plan de zonage, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à **10 mètres** au faîtage.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics ou collectifs.

En secteur 1AUX2

3. Cette hauteur est fixée à **20 mètres**.
La hauteur s'applique du terrain naturel au faîtage de la toiture.

ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

**ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Au moins 10% de la surface de l'unité foncière sera destinée à des plantations ou espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du P.L.U.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables sur le site internet de la Direction Des Territoires de la Moselle.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admise sous conditions à l'article 2.

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

L'adaptation, la réfection ou l'extension

à condition que ce soit sur des constructions existantes, et dans la limite de **25%** de l'emprise au sol de celles-ci.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

— Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

— Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. Les constructions ou leurs extensions devront s'implanter avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que les occupations du sol admises ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de cette construction ou installation au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

— Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

— Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

— Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) peuvent être refusées ou n'être accordées 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 paysgags naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

— Sans objet.

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

— Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Elle comporte un secteur Aa, correspondant à des zones attenantes à des zones urbaines où la construction en limite est autorisée.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles,
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (à l'exception de celles admises à l'article 2).
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
4. Les habitations légères de loisirs,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,
6. L'aménagement de terrains pour le camping,
7. Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
9. Les carrières ou décharges,
10. Les affouillements et exhaussements du sol (à l'exception de celles admises à l'article 2)
11. Les occupations et utilisations du sol autorisées qui nécessitent la création d'accès nouveau hors agglomération sur la RD910A.
12. Les aménagements des bâtiments existants et les changements d'affectation

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation,
 - à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,
à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite d'une surface cumulée de **300m²** de surface de plancher par exploitation, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme...)
à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurant accessoire.
4. Les installations et dépôts classés,
A condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.
5. Les installations,
à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du pipeline.
6. Les constructions et équipements,
à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
7. Les affouillements et exhaussements du sol,
à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **4 mètres** d'emprise.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à **3,50 mètres**.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui génère des effluents devant être traités avant rejet au milieu naturel, devra s'équiper d'une installation de traitement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, lorsque le réseau public recueillant les eaux usées existe, toute construction qui génère des effluents devra être raccordée à ce réseau.

2. 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.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

1. La façade sur voirie des constructions ne doit pas être implantée à moins de **10 mètres** de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. La façade sur voirie des constructions ne doit pas être implantée à moins de **75 mètres** de l'axe de la RD 910A.
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dans l'ensemble de la zone

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **20 mètres**.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En secteur Aa

3. **A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **20 mètres**.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de **6 mètres**.
2. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée et des bâtiments agricoles est fixée à :
 - 7 mètres à l'égout de la toiture,
 - 10 mètres au faitage.
2. La hauteur maximale des annexes et dépendances à l'habitation est fixée à 3 mètres.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
4. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Sauf pour les extensions, les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.
3. Le ton général des maçonneries des façades des bâtiments principaux est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local).
4. Les abris de jardin seront d'aspect bois ou de murs enduits.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

— Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site et du paysage, de la préservation d'équilibre écologique, ou de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comporte un secteur Na, correspondant à une limitation de l'implantation de bâtiments agricoles nuisants et où le changement d'usage est permis

Elle comporte un secteur Nj, correspondant à des zones attenantes à des zones urbaines où l'implantation d'annexes est autorisée.

Dans les secteurs situés en zone inondable, tous remblais sont interdits car de nature à gêner l'écoulement des eaux.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admise sous conditions à l'article 2.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article N2 qui nécessiteraient la création d'accès nouveau sur la RD910a sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
à condition qu'elles n'entraînent pas de changement d'affectation et qu'elles n'excèdent pas 70 m² de surface de plancher.
2. Les constructions et installations
à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion, ou à l'exploitation de la forêt, ou du site.
3. Les installations de traitement des ordures ménagères
à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.
4. Les affouillements et exhaussements des sols,
à condition qu'ils soient strictement nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise, ou d'être liés à une infrastructure de transports terrestres.

5. Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
6. Les constructions et équipements,
à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
7. Les décharges, les déchetteries, ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.

En secteur Nj

8. Les annexes à l'habitation non accolées ou non intégrées à la construction principale, telles que les piscines et les constructions légères de type annexes, garages ou abris,
à condition qu'elles n'excèdent pas 70m² de surface de plancher ; qu'elles soient d'un seul niveau et qu'elles soient inférieures à 5 mètres de hauteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucun accès direct sur les RD20 et RD22 n'est autorisé hors agglomération.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui génère des effluents devant être traités avant rejet au milieu naturel, devra s'équiper d'une installation de traitement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

2. 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.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— Sans objet.

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

Dans l'ensemble de la zone

1. La façade sur voirie des constructions ne doit pas être implantée à moins de **10 mètres** de la limite de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier, ou à créer.
2. La façade sur voirie des constructions ne doit pas être implantée à moins de **75 mètres** de l'axe de la RD 910A.
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

E secteur Nj

4. Tout point de la construction doit être implanté à 5 mètres minimum de l'axe des voies et chemins, y compris du domaine privé.

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

Dans l'ensemble de la zone

1. En dehors du secteur Nj, la distance comptée horizontalement de tous points d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **10 mètres**.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En secteur Nj

3. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tous points d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **3 mètres**.

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

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Nj

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de **6 mètres**.

En secteur Nj

2. Sur une même propriété, une distance d'au moins **3 mètres** peut être imposée pour les constructions non contiguës.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale maximale des annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale, est fixée à 70m² sur une même unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à :
 - **7 mètres** à l'égout de la toiture,
 - **10 mètres** au faitage.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à **3 mètres** à l'égout de la toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics ou collectifs, ni aux constructions de production d'énergie et installations liées.

En secteur Nj

5. La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à :
 - à **3,50 mètres** à l'égout de la toiture si elle est implantée sur la limite séparative du terrain.
 - à **5 mètres** si elle est implantée en retrait d'au moins 3 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

— Sans objet.

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

1. La zone comporte des espaces boisés figurant sur les plans graphiques.
2. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

— Sans objet.

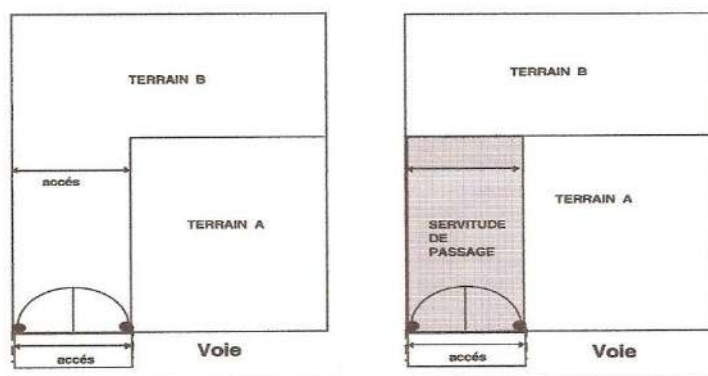
ANNEXE - GLOSSAIRE

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.

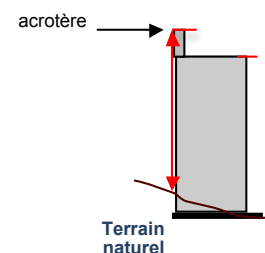


Acrotère

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 m² 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.

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).

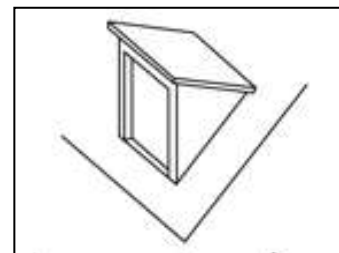
Les annexes sont notamment les constructions attenantes ou non attenantes à une habitation, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

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

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.

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

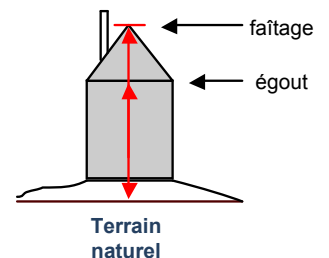
Le terme désigne la plupart du temps les eaux usées domestiques et urbaines, et, par extension, les eaux usées issues des procédés industriels ou des activités économiques en général.

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 faitage du toit.

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

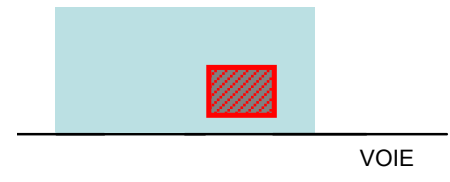
L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...).

L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



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 servait 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"

Exploitation agricole (définie par le décret 2009-529 et l'arrêté du 11 mai 2009 prescrivant le recensement agricole 2010, lui-même conforme aux textes communautaires) :

L'exploitation agricole est une unité économique qui participe à la production agricole et qui répond aux critères suivants :

- elle a une activité agricole soit de production, soit de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales,
- elle atteint une certaine dimension, soit 1 hectare de surface agricole utilisée, soit 20 ares de cultures spécialisées, soit une production supérieure à un seuil (1 vache ou 6 brebis-mères...)
- sa gestion courante est indépendante de toute autre unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirène ou un identifiant de demande d'aide de la politique agricole commune présume de l'indépendance de gestion.

Extension

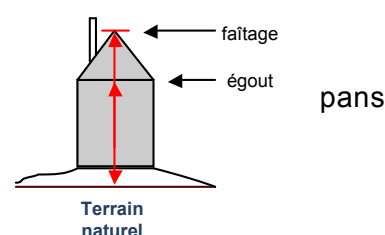
Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

F

Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux 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.



Fenêtre de toit

Lucarne

Fenêtre de toit

Lucarne

source illustrations : www.atr-combles.com

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)

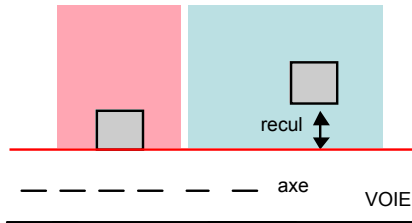
Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

Implantation des constructions

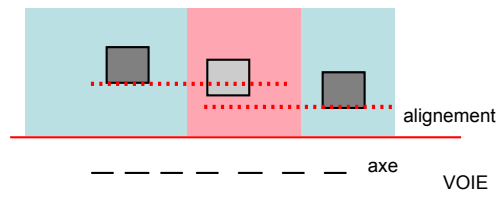
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

Implantation des constructions par rapport à une voie :

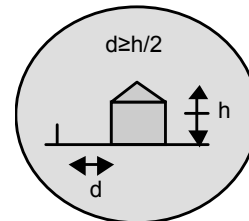
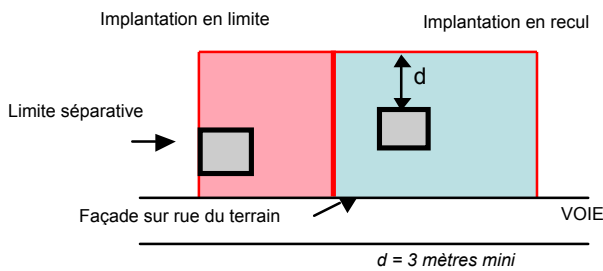
Implantation à l'alignement **Implantation en recul de l'alignement**



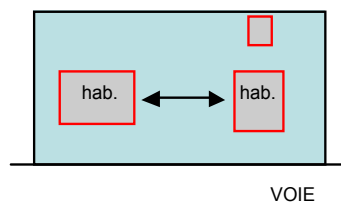
Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



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



L

Lice

Une lice est une pièce horizontale (en bois, béton, métal...) assemblée sur des poteaux, servant à former une barrière ou une clôture.

Exemple de lices >



Limites séparatives

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

Limites latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Lotissement

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

"Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments."

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

source illustrations : www.atr-combles.com

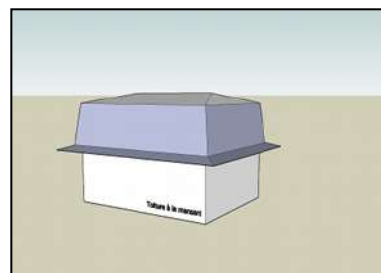
M

Mansart (toiture à la)

Toiture dont chaque versant est formé 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 >



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 >



P

Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

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.

R

Rive de toiture

Les rives de toit sont les lignes latérales limitant les pans de la couverture, autrement dit les côtés de la toiture.

S

Surface de plancher

Cf. article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

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 planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

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.