



Département des Ardennes

4A

COMMUNE DE DOUZY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2012, approuvant la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

Jean-Luc WARSMANN

Approuvé le : 26.03.1990



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement  
28-30, avenue Philippoteaux- BP 10078  
08203 SEDAN Cedex  
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	
27.12.2001		16.08.2010			
02.03.2009					
20.12.2012 (révision simplifiée)					



# SOMMAIRE

I.	<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u> .....	page 1
II.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
	. Zone UA .....	page 7
	. Zone UB .....	page 17
	. Zone UZ .....	page 25
III.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	
	. Zone 1AU .....	page 31
	. Zone 1AUZ .....	page 40
	. Zone 2AU.....	page 47
	. Zone 2AUZ .....	page 48
IV.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	
	. Zones A .....	page 49
V.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	
	. Zones N .....	page 57
VI.	<u>TERRAINS CLASSÉS EN ESPACES BOISES À CONSERVER, A CRÉER OU A PROTÉGER</u> .....	page 63
VII.	<u>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</u> .....	page 64
VIII.	<u>ANNEXES</u>	
	. Patrimoine archéologique .....	page 65
	. Entrées de ville .....	page 65
	. Evaluation environnementale .....	page 66



# **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **DOUZY**, délimitée aux documents graphiques, par un tireté épais.

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

### ***2.1. REGLES GENERALES D'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE***

Les règles générales d'urbanisme demeurant applicables au territoire sont fixées par les articles R.111-1 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables sur le territoire communal doté d'un Plan Local d'Urbanisme.

Sont explicitement rappelées les dispositions suivantes du **Règlement National d'Urbanisme** :

#### **Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :**

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

#### **Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :**

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

### ***2.2. DISPOSITIONS DIVERSES - LEGISLATIONS SPECIFIQUES***

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

### **A) Les servitudes d'utilité publique :**

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

### **B) Les clôtures :**

*(article R.421-2 du code de l'urbanisme)*

Elles sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme (y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification.**

### **C) Les murs :**

*(article R.421-2 du code de l'urbanisme)*

Ils sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, **dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à **déclaration préalable.**

### **D) Les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol :**

*(article R.421-18 du code de l'urbanisme)*

A moins que le P.L.U. ne les interdise, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés pour les constructions **existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :**

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme, **qui sont soumis à permis d'aménager,**
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme, **qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**

*Exemples :*

Sont soumis **à permis d'aménager** :

- Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,
- Etc.

Sont soumis **à déclaration préalable** :

- Les lotissements, autres que ceux mentionnés précédemment,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Etc.

## **Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et au changement de destination de ces constructions :**

*(articles R.421-13 et R.421-17 du code de l'urbanisme)*

Les travaux exécutés sur les constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-17 (permis de construire ou déclaration préalable). Les changements de destination sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

## **Terrain de camping et stationnement de caravanes :** *(articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme)*

Ils sont soumis à la **délivrance préalable d'un permis d'aménager** dans les cas suivants :

- *Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,*
- *Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,*
- *Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,*
- *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.*

Ils doivent être précédés d'une **déclaration préalable** dans les cas suivants :

- *L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager,*
- *L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,*
- *Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.*

## **Coupes ou abattages d'arbres :**

*(article R.421-23 du code de l'urbanisme)*

Ils doivent être précédés d'une **déclaration préalable** dans les cas prévus à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## **E) Les Habitations Légères de Loisirs :**

*(articles R.111-31 et R.111-32 du code de l'urbanisme)*

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs (H.L.L.) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation est soumise à conditions prévues par l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme.

## **F) Résidences mobiles de loisirs :**

*(articles R.111-33 et suivants du code de l'urbanisme)*

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

Leur implantation est soumise à conditions prévues par l'article R.111-34 et suivants du code de l'urbanisme.

### **G) Caravanes :**

*(articles R.111-37 et suivants du code de l'urbanisme)*

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

Leur implantation est soumise à conditions prévues par l'article R.111-38 et suivants du code de l'urbanisme.

### **H) Camping :**

*(articles R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme)*

La pratique du camping et la création de terrains sont régis par les dispositions prévues aux articles R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 4B, 4C1 et 4C2 du dossier de P.L.U.).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

### **3.1. ZONES URBAINES ( dites "zones U")**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques numérotés 4B, 4C1 et 4C2 par un tireté épais, et repérées par **un indice commençant par la lettre U.**

Il s'agit de :

- la **zone UA**, qui comprend les secteurs UAi et UAp,
- la **zone UB**, qui comprend les secteurs UBi et UBp,
- la **zone UZ.**

### **3.2. ZONES A URBANISER (dites "zones AU")**

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques numéroté 4B, 4C1 et 4C2 par un tireté épais.

Il s'agit de :

- la **zone 1AU, à vocation d'habitat**, ouverte à l'urbanisation à court terme, qui comprend le secteur 1AUa,
- la **zone 1AUZ, à vocation d'activités**, ouverte à l'urbanisation à court terme, qui comprend le secteur 1AUZi,
- la **zone 2AU, à vocation d'habitat**, fermées à l'urbanisation.
- la **zone 2AUZ, à vocation d'activités**, fermées à l'urbanisation.

### **3.3. ZONES AGRICOLES (dites "zones A")**

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B, 4C1 et 4C2 par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone A**, qui comprend le secteur Ai.

### **3.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (dites "zones N")**

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B, 4C1 et 4C2 par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone N**, comprenant les secteurs Nc, Ni, Nia, Nic et Niℓ.

### **3.5. ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques 4B, 4C1 et 4C2 par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.

### **3.6. EMBLEMES RESERVES**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII.

La liste de ces emplacements réservés figure à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le 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.



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### CHAPITRE I - ZONE UA

#### Caractère de la zone :

Il s'agit de la partie centrale du village la plus dense, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités (artisanales, commerciales,...).

Le bâti est majoritairement construit en ordre continu, à l'alignement le long des voies, de type *traditionnel*.

Elle comprend :

- **un secteur UAi**, correspondant aux terrains inondés suite aux crues de la Chiers, dans lequel sont édictées des dispositions particulières.
- **un secteur UAp**, correspondant aux terrains situés en limite de zone inondable (zone d'aléa faible). Ces terrains n'ont jamais été inondés, mais par précaution, il est prévu de ne pas y accroître l'urbanisation

**La voie ferrée n° 204 000 de Mohon à Thionville et la R.D.8043** (ex RN.43) sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1<sup>ère</sup> catégorie par arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999. A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique sont instaurés de part et d'autre de ces voies, à savoir 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, du km 166,036 au km 169,808 et 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

L'ensemble de la zone UA est protégé au titre de **l'article 123.1-7° du Code de l'Urbanisme**, la soumettant à permis de démolir.

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

##### 1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- Les activités industrielles,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2,
- Les constructions à usage de commerces de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les changements de destination des rez-de-chaussée à usage d'activités commerciales, libérales, tertiaires ou de services, en habitat,
- Les élevages autres que de type familial,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les dépôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les éoliennes.

**1.2. Sont interdits en plus dans le secteur UAi :**

- Toute construction nouvelle.
- Les annexes.
- Toute extension nouvelle importante relativement à l'existant.
- Les changements de destination ayant pour vocation de créer des logements nouveaux.
- Les sous-sols.
- Toute modification du terrain naturel.

**1.3. Sont interdits dans le secteur UAp, en plus des interdictions listées à l'article UA 1.1. :**

- La création de sous-sol, ou tout aménagement en cave.

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

**2.1. Rappels.**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. **L'ensemble de la zone UA** est concerné par les dispositions du 7° de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme. Doivent être précédés **d'un permis de démolir** les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un bâtiment de quelque nature que ce soit en application de l'article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme.
4. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée et de 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043 (ex RN.43), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
5. Conformément à l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisés sous conditions hormis dans les secteurs UAi et UAp:**

- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les constructions à usage de commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...).
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs, ...).

- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les constructions et équipements publics,
- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

### **2.3. Dans le secteur UAi :**

#### **Sont autorisés :**

- Les travaux d'entretien et de gestions courantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures.
- La reconstruction après sinistre affectée à la même destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, sans changement de la surface hors œuvre brute détruite.
- Tout aménagement pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités.
- Le changement de destination à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Les extensions limitées de constructions existantes.
- Les clôtures sous réserve du libre écoulement des eaux.

### **2.4. Dans le secteur UAp :**

#### **Sont autorisés :**

- Les nouvelles constructions sous réserve que tous les planchers utiles et habitables soient situés au dessus de la cote de crue de référence centennale,
- Les surélévations,
- L'extension limitée des activités ou des bâtiments existants sans augmentation des risques de nuisances et de pollution,
- La réhabilitation des bâtiments existants (travaux d'entretien et de gestion courants), notamment les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections de toitures,
- Les changements de destination des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol bâtie et de ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution,
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants permettant l'élévation du niveau des habitations,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectée à la même destination et dans les limites de surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite, en respectant un niveau de bâti égal à celui observé à la limite de la zone UAp,
- La construction de garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Dans le cas de constructions, reconstructions, extensions, l'édification sur pilotis ou sur vide sanitaire sera préférée aux remblais.

### **ARTICLE UA 3 – VOIRIE ET ACCES**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire et de répondre aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc.

#### **3.1. Voirie**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

#### **3.2. Accès.**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### **4.1. Alimentation en eau**

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Electricité, téléphone et télédistribution**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

#### **4.3. Assainissement**

##### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

##### **En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:**

##### **- L'assainissement individuel est obligatoire.**

- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

**- Eaux résiduaires professionnelles / activités économiques :**

Les eaux résiduaires générées par des activités professionnelles ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement aux réseaux publics.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie est suffisante, et si le dispositif est conforme à la réglementation en vigueur.

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

**6.1.** Les constructions doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites,
- **soit dans l'intervalle constitué par le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie** desservant la parcelle,
- **soit en recul** par rapport à l'alignement des voies, à condition de matérialiser l'alignement par une clôture.

**6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front sur rue,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public et à l'activité ferroviaire,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les annexes.

---

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

- 7.1. **Dans une bande de 20 mètres de profondeur** à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (alignement de fait, limite effective des voies privées), les constructions **peuvent être édifiées le long des limites séparatives.**
- 7.2. **Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, et en limite de fond de parcelle**, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur en tout point du bâtiment **n'excède pas 3 mètres en limite de propriété.**
- 7.3. **Sur toute la longueur des limites séparatives**, la marge de recul d'un bâtiment qui ne serait pas édifié le long de ces limites sera telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m), au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres.**
- 7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
  - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
  - lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public et à l'activité ferroviaire,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. **Rappel** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 10.2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder **trois niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée, **avec possibilité de combles aménageables.**
- Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminée et ventilation, garde-corps, acrotères, etc.

**10.3.** Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.

Toutefois, dans le cas **d'un alignement de rue**, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

**10.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **Sont interdits:**

- *Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations, par peinture, de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*

### **11.2. Toitures.**

#### **A/ Toitures :**

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.  
La ligne du faîtage principal devra être parallèle aux voies.

. **Les toitures-terrasses** pourront être admises lorsque le parti architectural et l'intégration au site le justifieront. Elles pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

#### **Sont interdits:**

- *Les toitures à une pente pour les corps de bâtiments principaux.*

. **Les lucarnes** doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

#### **Sont interdits:**

- *Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes*

. **Les châssis d'éclairage en toiture** (velux) seront de dimensions réduites, et de proportion plus haute que large.

Ils seront implantés de préférence sur les versants non visibles depuis le domaine public et seront de type "encastré" dans la mesure du possible.

### **B/ Matériaux de couverture :**

Les toitures des bâtiments existants initialement en ardoises, seront obligatoirement, en cas de rénovation, recouvertes d'ardoises naturelle ou fibre-ciment de petit format.

Les panneaux solaires sont explicitement autorisés.

#### **Sont interdits:**

\* Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :

- *Ardoises et tuiles de grands formats*
- *Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,*
- *Tôles métalliques ondulées de teinte naturelle ou peintes,*
- *Bacs métalliques nervurés pré-peints (non compris feuilles métalliques façonnées zinc, cuivre,...), s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec le bâti environnant,*
- *Le bardeau asphalté,*
- *Les gouttières et descentes en matières plastiques PVC en façades sur rue.*

\* Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages, véranda...) :

- *les teintes autres que ton schiste (hormis panneaux solaires et surfaces vitrées),*
- *les couvertures en tôle non peinte.*

Néanmoins, peuvent être autorisés ponctuellement d'autres types de toitures et de matériaux, sous réserve des autres prescriptions émises dans cet article, notamment lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **11.3. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes, à tort d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons proches de la pierre locale.

#### **Sont interdits:**

- *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ....*
- *Les bardages en tôle ondulée,*
- *Les joints saillants,*
- *Les joints ciment,*
- *Les crépis ou enduits à gros grains,*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc)*

#### **11.4. Ouvertures - Menuiseries.**

En façade sur rue et/ou visible depuis l'espace public :

- . **La forme et le dessin des menuiseries** ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.
- . Si les divers percements dans les immeubles bordant la rue sont à dominante verticale, il sera imposé cette même dominante verticale pour les percements de l'immeuble à construire ou à rénover.
- . En cas de rénovation, les ouvertures seront de format plus haut que large et les fenêtres seront à 2x3 carreaux.
- . A chaque fois que cela sera possible, les volets bois seront préservés.

##### **Sont interdits:**

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent type réhabilitation sur le bâti traditionnel car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.*
- *Les portes de garage métalliques.*

#### **11.5. Antennes paraboliques.**

Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics, et leur couleur sera intégrée à l'environnement immédiat.

#### **11.6. Extension des constructions - Garages et annexes.**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

#### **11.7. Clôtures sur voie publique.**

##### **. Dans toute la zone sauf dans le secteur UAi :**

Les nouvelles clôtures seront d'un modèle simple, et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique. L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

##### **Sont interdits:**

- *Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.*

##### **. Dans le secteur inondable UAi :**

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

#### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation des essences locales est préconisée.

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

### **Caractère de la zone :**

Elle correspond aux extensions urbaines périphériques du cœur du village, de moyenne densité et plus ou moins récentes, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités artisanales et commerciales.

Elle comprend :

- **un secteur UBi**, correspondant aux terrains inondés suite aux crues de la Chiers, dans lequel sont édictées des dispositions particulières.
- **un secteur UBp**, correspondant aux terrains situés en limite de zone inondable (zone d'aléa faible). Ces terrains n'ont jamais été inondés, mais par précaution, il est prévu de ne pas y accroître l'urbanisation

**La voie ferrée n° 204 000 de Mohon à Thionville et la R.D.8043** (ex RN.43) sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1<sup>ère</sup> catégorie par arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999. A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique sont instaurés de part et d'autre de ces voies, à savoir 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, du km 166,036 au km 169,808 et 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les activités industrielles,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les élevages autres que de type familial,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les dépôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les éoliennes.

#### **1.2. Sont interdits en plus dans le secteur UBi :**

- Toute construction nouvelle.
- Les annexes.
- Toute extension nouvelle importante relativement à l'existant.
- Les changements de destination ayant pour vocation de créer des logements nouveaux.
- Les sous-sols.
- Toute modification du terrain naturel.

**1.3. Sont interdits dans le secteur UBp, en plus des interdictions listées à l'article UB**

**1.1. :**

- Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UB.2.

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

**2.1. Rappels :**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée et de 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043 (ex RN.43), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
4. Conformément à l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB.1, peuvent être autorisés sous conditions, hormis dans les secteurs UB<sub>i</sub> et UB<sub>p</sub>:**

- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage ( insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...).
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs, ...).
- Les constructions et équipements publics,
- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

### **2.3. Dans le secteur UBi :**

#### **Sont autorisés :**

- Les travaux d'entretien et de gestions courantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures.
- La reconstruction après sinistre affectée à la même destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, sans changement de la surface hors œuvre brute détruite.
- Tout aménagement pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités.
- Le changement de destination à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Les extensions limitées de constructions existantes.
- Les clôtures sous réserve du libre écoulement des eaux.

### **2.4. Dans le secteur UBp :**

#### **Sont autorisés :**

- - Les nouvelles constructions sous réserve que tous les planchers utiles et habitables soient situés au dessus de la cote de crue de référence centennale,
- - Les surélévations,
- L'extension limitée des activités ou des bâtiments existants sans augmentation des risques de nuisances et de pollution,
- La réhabilitation des bâtiments existants (travaux d'entretien et de gestion courants), notamment les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections de toitures,
- Les changements de destination des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol bâtie et de ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution,
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants permettant l'élévation du niveau des habitations,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectée à la même destination et dans les limites de surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite, en respectant un niveau de bâti égal à celui observé à la limite de la zone UAp,
- La construction de garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti adossé.
- Dans le cas de constructions, reconstructions, extensions, l'édification sur pilotis ou sur vide sanitaire sera préférée aux remblais.

### **ARTICLE UB 3 – VOIRIE ET ACCES**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

### **3.1. Voirie**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

### **3.2. Accès.**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et aménagés de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

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

### **4.1. Alimentation en eau**

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Electricité, téléphone et télédistribution**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

### **4.3. Assainissement**

#### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

#### **En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:**

##### **- L'assainissement individuel est obligatoire.**

- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

**- Eaux résiduaires professionnelles / activités économiques :**

Les eaux résiduaires générées par des activités professionnelles ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement aux réseaux publics.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est suffisante, et si le dispositif est conforme à la réglementation en vigueur.

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

**6.1.** Les constructions doivent être édifiées :

- **Avec un recul de 5 mètres** au moins des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite latérale effective des voies privées,
- **ou dans l'intervalle constitué par le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie** desservant la parcelle.

**6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front sur rue,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les annexes.
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

**7.1.** Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, **sans être inférieure à 3 mètres**.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans être inférieure à 3 mètres**, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

**7.2.** Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles:

- pour les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 m.
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

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

**10.1.** Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

**10.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles aménageables).

**10.3.** Les immeubles collectifs pourront atteindre **deux niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée (R + 2 + combles aménageables).

**10.4.** Au-dessus de ces hauteurs maximales, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminée et ventilation, garde-corps, acrotères, etc.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **Sont interdits:**

- *Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,*
- *Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*
- *Les couleurs violentes ou trop claires, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

### **11.2. Toitures.**

Les nouvelles couvertures seront de préférence de ton schiste.

Sont également autorisés :

- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières,
- les tuiles terre cuite petit moule de ton tuile vieillie, pour assurer la continuité d'un ensemble de toitures en tuile ou pour les extensions des bâtiments déjà couverts de tuiles,
- les panneaux solaires,
- les toitures végétalisées.

#### **Sont interdits:**

- \* *Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :*
  - *Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,*
  - *Tôles métalliques ondulées de teinte naturelle ou peintes,*

### **11.3. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.

En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes, à tort d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons proches de la pierre locale.

#### **Sont interdits:**

- *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ....*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc)*

#### **11.4. Ouvertures - Menuiseries.**

**Sont interdits:**

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel car elle dénature l'esprit architectural des façades.*

#### **11.5. Antennes paraboliques.**

Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics, et leur couleur sera intégrée à l'environnement immédiat.

**Sont interdits:**

- *Les paraboles en applique sur les façades sur rue.*

#### **11.6. Extension des constructions - Annexes ( garages et abris de jardin ).**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

#### **11.7. Clôtures sur voie publique.**

**. Dans toute la zone hormis dans le secteur UBi :**

Les nouvelles clôtures seront d'un modèle simple, et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique. L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

**Sont interdits:**

- *Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.*

**. Dans le secteur inondable UBi :**

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

#### **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

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

Article non réglementé.

## **CHAPITRE III - ZONE UZ**

### **Caractère de la zone :**

Elle correspond aux terrains destinés à l'accueil **d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services au sens large** (ex : hôtel, restaurant, banques, ...).

**La voie ferrée n° 204 000 de Mohon à Thionville et la R.D.8043** (ex RN.43) sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1<sup>ère</sup> catégorie par arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999. A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique sont instaurés de part et d'autre de ces voies, à savoir 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, du km 166,036 au km 169,808 et 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

### **ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, hormis celles autorisées à l'article UZ2,
- Les bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toutes natures non couverts,
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée,
- Les éoliennes.

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

#### **2.1. Rappels :**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée et de 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043 (ex RN.43), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.

4. Conformément à l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UZ1, peuvent être autorisés sous conditions :**

- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants, sans changement de destination,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UZ1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.
- Les constructions et équipements publics,
- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale,
- Les ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

**ARTICLE UZ 3 – VOIRIE ET ACCES**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc.

**3.1. Voirie**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

**3.2. Accès.**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

En particulier, les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes au public, doivent être aménagés de manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de chaussée.

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

### **4.1. Alimentation en eau**

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Electricité – téléphone et télédistribution**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

### **4.3. Assainissement**

#### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

#### **En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:**

##### **- L'assainissement individuel est obligatoire.**

- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

#### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Les eaux résiduaires générées par des activités professionnelles ( industrielles, artisanales,...) ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement aux réseaux publics.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

**ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est suffisante, et si le dispositif est conforme à la réglementation en vigueur.

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

- 6.1. Aucune construction ne peut être édifée à **moins de 5 m** de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites.
- 6.2. Toutefois les constructions édifées à **l'alignement** sont autorisées :
- pour les extensions de bâtiments existants à usage d'activités, eux-mêmes implantés à l'alignement.
- 6.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et non frappé de servitude d'alignement, déjà édifé en retrait et sur le même alignement que celui-ci,
  - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, etc.),
  - pour l'extension de bâtiments existants.
  - pour les constructions à usage d'habitation et les installations de contrôle des accès,
- 6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire,
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

- 7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à **la moitié de sa hauteur** à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de 5 mètres.

**7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**

- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les annexes d'une hauteur en limite de propriété en tout point inférieure à 4 m,
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**7.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

**ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

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

**10.1.** Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1+ combles aménageables).

**10.2.** Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions.

**ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Concernant les habitations et leurs annexes autorisées à l'article UZ2, il convient d'appliquer les dispositions de l'article UB11.

Pour les toitures, le ton schiste sera privilégié.

Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

Les coffrets de branchements des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture si elle existe.

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement),
- Les couleurs trop claires ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies, les portes et les couvertines),
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- Tout effets de rayures.

**ARTICLE UZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré **en dehors des voies publiques**, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES A URBANISER**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Douzy, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme et à long terme.

**La voie ferrée n° 204 000 de Mohon à Thionville et la R.D.8043** (ex RN.43) sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1<sup>ère</sup> catégorie par arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999. A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique sont instaurés de part et d'autre de ces voies, à savoir 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, du km 166,036 au km 169,808 et 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

**La loi du 2 février 1995**, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'article L.111.1-4. visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Les zones 1AU "Paradis des Chevaux", 1AUZ "Parc d'Activités de Référence" (sites de Douzy 1,2 et 3) et 2AUZ "Le Pala", longées par la R.D.8043, sont concernées par cet article, issu de "l'Amendement Dupont" à la loi précitée.

Ainsi, les dispositions prévoient **l'interdiction de constructions ou installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la voie.**

Il est à noter que cette interdiction n'est plus valable dès lors qu'une réflexion globale sur l'aménagement et l'urbanisation futurs de leurs abords est menée, afin de finaliser **un véritable projet urbain.**

## **CHAPITRE I - ZONE 1AU**

Cette zone comprend les terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités artisanales et commerciales.

**Elle est urbanisable immédiatement**, dans le respect des dispositions réglementaires ci-après.

Elle comprend :

- **un secteur 1AUa**, où les constructions au coup par coup sont autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### **ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU.2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU.2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,

- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les éoliennes.

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

### **2.1. Rappels**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée et de 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043 (ex RN.43), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
4. Conformément à l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages

### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les constructions individuelles ou collectives à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble (lotissement - groupe d'habitations - association foncière urbaine, ...),
- Les annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes (constructions mixtes habitat/artisanat).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU.1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage ( insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),

- La reconstruction des bâtiments après sinistre, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage.
- Les constructions et équipements publics,
- Les exhaussements et les affouillements des sols (installations et travaux divers), dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus.
- Les opérations terminales entrant dans le cadre d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir même accordée depuis plus de dix ans.
- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

### **2.3. Sont aussi autorisées dans le secteur 1AUa :**

- Les constructions à usage d'habitation implantées au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve qu'elles s'harmonisent avec leur environnement immédiat et avec les constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 1AU.3 – VOIRIE ET ACCES**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

#### **3.1. Voirie.**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

#### **3.2. Accès.**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

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

### **4.1. Alimentation en eau**

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Electricité, téléphone et télédistribution.**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

### **4.3. Coffrets de branchement des différents réseaux.**

Ils devront être intégrés dans la clôture si elle existe.

### **4.4. Assainissement**

#### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

#### **En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:**

##### **- L'assainissement individuel est obligatoire.**

- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

#### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Les eaux résiduaires générées par des activités ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement aux réseaux publics.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

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

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est suffisante, et si le dispositif est conforme à la réglementation en vigueur.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains pourra s'effectuer par tranches successives.

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

Le choix d'implantation des constructions dépend du parti d'aménagement retenu notamment eu égard aux préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions, protections contre les vents dominants et contre les zones d'ombres sur les bâtiments déjà construits,...). Ainsi, les règles d'implantation fixées ci-dessous peuvent être modifiées dans le cas où elles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural HQE ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées :
  - **soit à l'alignement des voies,**
  - **avec en recul** par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite latérale effective des voies privées,
- 6.2. **Dans le secteur 1AUa** : les constructions seront implantées à l'alignement du chemin des Fossés.
- 6.3. Le long de la R.D.8043 (ex RN.43) , en vertu de l'article L.111-1.4 du Code l'Urbanisme (Amendement Dupont) et en l'absence d'une réflexion urbaine et paysagère, les constructions devront respecter un recul de **75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.**
- 6.4. **Toutefois**, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
  - pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble.
  - lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
  - pour les annexes,
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Le choix d'implantation des constructions dépend «du parti d'aménagement retenu notamment eu égard des préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions, protections contre les vents dominants, éviter les zones d'ombres sur les bâtiments déjà construits,...).

Ainsi, les règles d'implantation fixées ci-dessous peuvent être assouplies dans le cas où elles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.

- 7.1. Les constructions principales peuvent être édifiées le long des limites séparatives,**
- 7.2. La marge de recul d'un bâtiment qui ne serait pas édifié le long de ces limites sera telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m ), au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.**
- 7.3. Les constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur en tout point du bâtiment, n'excède pas en limite de propriété une hauteur de 4 mètres et que la surface est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.**
- 7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**
  - en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse.
  - sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, parcelles en cœur d'îlot ...)
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements l'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
  - dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction,
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

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

Article non réglementé

### **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. Rappel :** la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R+1+combles aménageables).
- 10.3. La hauteur des immeubles d'habitat collectif ne doit pas excéder deux niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée (R+2+combles aménageables).

- 10.4.** Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder **un niveau de rez-de-chaussée** (R+combles aménageables).
- 10.5.** Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 10 mètres au faîtage.
- 10.6.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.

## **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Le volet HQE sera précisé dans la notice du projet urbain et/ou architectural des permis d'aménager et/ou de construire.

### **11.2. Matériaux de couverture.**

#### **Sont interdits:**

*\* Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :*

- Tout matériau ne respectant pas la teinte schiste, à l'exception des matériaux transparents ou translucide de ton neutre autorisés pour les vérandas et verrières et des toitures végétalisées,
- Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,
- La tôle, quelles que soient sa forme et sa coloration.
- Bacs métalliques nervurés pré-peints (non compris feuilles métalliques façonnées (zinc, cuivre,...) s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec le bâti environnant).
- Le bardeau asphalté,

*\* Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages, véranda...):*

- les couvertures en tôle non peinte.

Sont explicitement autorisés :

- les panneaux solaires,
- les revêtements végétalisés (dallage, gazon, plantations ...).

Tout matériau innovant entrant dans le cadre du développement durable et utilisé dans un projet architectural de qualité, peut être autorisé.

### **11.3. Murs / Revêtements extérieurs.**

#### **Sont interdits:**

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,

- *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ....*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage tels que les enduits blanc pur ou de teinte claire.*

#### **11.4. Ouvertures - Menuiseries.**

**Sont interdits:**

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent.*

#### **11.5. Antennes paraboliques.**

Les antennes paraboliques seront situées sur les parties non visibles des espaces publics, et leur couleur sera intégrée à l'environnement immédiat.

**Sont interdits:**

- *Les paraboles en applique sur les façades sur rue.*

#### **11.6. Extension des constructions - Annexes (garages et abris de jardin).**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

#### **11.7. Clôtures sur voie publique.**

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

**Sont interdits:**

- *Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.*
- *Les imitations par peinture de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

### **ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sur le domaine privé sont fixées ainsi qu'il suit, hormis dans le cadre d'un projet d'ensemble comprenant des aires de garages collectives :

**- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :**

- *2 places de stationnement ou de garage par habitation individuelle,*
- *1,5 pour les habitations collectives.*
- *1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'Etat.*

**- Pour les autres constructions :**

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

**ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, un espace public doit être aménagé sur une superficie au moins égale à 15% de la surface totale du projet, en dehors des surfaces directement affectées aux besoins fonctionnels de la circulation.

**ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE 1AUZ

### Caractère de la zone :

La zone 1AUZ est une zone naturelle non équipée à vocation principale d'activités, et destinée à être urbanisée à court terme.

Elle comprend :

- **un secteur 1AUZi**, correspondant aux terrains voués à l'extension du village PME et aux activités liées à l'aérodrome. Ce secteur est concerné par des règles spécifiques liées à la gestion du risque d'inondations.
- **un secteur 1AUZd**, correspondant aux terrains du Parc d'Activités de Référence Départemental qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement (ZAC de DOUZY) (Orientations d'aménagement par secteur ou par quartier – « *Le Parc d'Activités de Référence Départemental* » – pièce n°3 du P.L.U. en vigueur).

### ARTICLE 1AUZ 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### 1.1. Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article 1AUZ.2,
- Les bâtiments agricoles et d'élevage,
- Le changement d'affectation des constructions existantes, dès lors que cette affectation n'est pas autorisée dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attraction,
  - aires de jeux et de sports,
  - dépôts de véhicules,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes.

### ARTICLE 1AUZ.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Rappels :

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée et de 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043 (ex R.N.43), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.

Conformément à l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AUZ.1, peuvent être autorisés sous conditions, hormis dans le secteur 1AUZi :**

- Les activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de services si leur création :
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement - association foncière urbaine – ZAC,...),
  - ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes.
- Les habitations et leurs annexes uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Le changement d'affectation des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AUZ.1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...).
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite.
- Les exhaussements et les affouillements des sols (installations et travaux divers), dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus.
- Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes.
- Les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures liés au fonctionnement de la zone et des services publics.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

### **2.3. Dans le secteur 1AUZi :**

#### **Seuls sont autorisés :**

- les constructions et toutes autres installations liées aux activités existantes et non interdites par l'article 1AUZ.1, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour réduire le risque d'inondations et de ne pas gêner l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien et de gestions courantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures.
- La reconstruction après sinistre affectés à la même destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, sans changement de la surface hors œuvre brute détruite.
- Tout aménagement pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités.

- Le changement de destination à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AUZ1, et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Les extensions limitées de constructions existantes.
- Les clôtures sous réserve du libre écoulement des eaux.

### **ARTICLE 1AUZ.3 – VOIRIE ET ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules contre l'incendie et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**Dans le secteur 1AUZd**, des profils pour les voies de desserte des secteurs D1 et D2 ont été réalisés dans le cadre de l'étude préalable d'aménagement du Parc d'Activités de Référence Départemental et traduits en orientation d'aménagement (*Orientations d'aménagement par secteur ou par quartier – « Le Parc d'Activités de Référence Départemental » – pièce n°3 du P.L.U. en vigueur*). Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile de desserte de D1 et D2 doivent respecter ces profils de voirie, à savoir au moins 12,5 mètres d'emprise, dont 6,5 mètres de chaussée, deux bandes paysagères engazonnées ou/et plantées de 1,5 mètre chacune et une piste cyclable et piétonne de 3 mètres.

Les accès individuels sont interdits sur la R.D. 8043.

### **ARTICLE 1AUZ. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau**

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

#### **4.3. Assainissement**

##### **- Eaux usées domestiques ( eaux vannes et ménagères ) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

## **ARTICLE 1AUZ. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'ouverture à l'urbanisation des terrains pourra s'effectuer par tranches successives.

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

- 6.1. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.
- 6.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement industriel, Zone d'Aménagement Concerté, etc....).
- 6.3. **Dans le secteur 1AUZd :**
  - o Sauf dispositions graphiques inscrites dans l'orientation d'aménagement (*Orientations d'aménagement par secteur ou par quartier – « Le Parc d'Activités de Référence Départemental » – pièce n°3 du P.L.U. en vigueur*), aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.
  - o Le long de la R.D.8043 et le long des voies de desserte des secteurs Douzy 1 et Douzy 2, des reculs de part et d'autre de ces voies ont été définis suite à l'étude préalable d'aménagement du Parc d'Activités de Référence (*cf. Orientations d'aménagement par secteur ou par quartier – pièce n°3 du P.L.U. en vigueur*):
    - au sud de la R.D.8043 : 28,5 mètres depuis l'axe de la voie,
    - au nord de la R.D.8043 : selon les séquences, d'Ouest en Est : 25,5 mètres ou 30,5 mètres depuis l'axe de la voie.
    - le long de la voie de desserte de Douzy 1 : 25,5 mètres depuis l'alignement du domaine public / domaine privé,
    - le long de la voie de desserte de Douzy 2 : 18 mètres depuis l'alignement du domaine public / domaine privé.

- 6.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics,
  - pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

- 7.1.** Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec **un minimum de 5 mètres**.
- 7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**
- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
  - pour les annexes d'une hauteur en tout point et en limite de propriété, inférieure à 4 mètres.
- 7.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire,
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**ARTICLE 1AUZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**ARTICLE 1AUZ.9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 1AUZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

***Hors secteur 1AUZd :***

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées, de bureaux ou d'accueil ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres bâtiments.

***Dans le secteur 1AUZd :***

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées, de bureaux ou d'accueil ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit**.
- Le long de la R.D. 8043, la hauteur des bâtiments destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ne peut excéder 12 mètres en tout point (hors ouvrages techniques). Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces bâtiments dans le reste du secteur 1AUZd.

## **ARTICLE 1AUZ.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions et installations autorisées devront être conçues dans l'objectif d'une qualité architecturale et urbaine des zones d'activités et devront participer par cet objectif à un effet d'ensemble harmonieux.

En bordure de la R.D.8043 (ex RN.43), les bâtiments devront offrir des façades de grande qualité (si possible avec percements, éclairage nocturne, signalétique raffinée,...).

Aucune restriction n'est imposée dans le choix des matériaux, il est par contre obligatoire que ceux-ci présentent toujours un aspect fini et offrent des garanties de bonne tenue dans le temps.

L'emploi de couleurs vives est interdit sur de grandes surfaces.

La couleur doit donc rester d'utilisation ponctuelle et cantonnée aux parties des bâtiments s'ouvrant au public : accueil, administration, show room,...)

Les constructions annexes et maison de gardiennage doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les dépôts de matériaux ou de résidus, les citernes à gaz liquéfié ou mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **Sont interdits :**

- *Le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement)*
- *Les couleurs trop claires ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies, les portes et les couvertines),*
- *Tout effet de rayures,*
- *Les constructions, de quelque importance que se soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations par peinture de matériaux naturels tels que fausse pierre, fausse brique faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,*
- *Les couvertures et bardages en tôle non peinte,*
- *Les plaques de ciment.*

### **11.2. Délimitation des lots – Clôtures**

#### **.Sont interdits dans toute la zone et ses secteurs :**

- *Les murs pleins sauf justification tenant de la nature de l'activité pratiquée. Celui-ci devra alors recevoir un traitement soigné notamment sur la qualité des matériaux employés.*
- *Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.*

**. Dans le secteur 1AUZd, :**

Le long de la R.D.8043, les seules clôtures autorisées sont transparentes avec un grillage à large maille de couleur vert foncé.

**. Dans le secteur inondable 1AUZi :**

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

**ARTICLE 1AUZ.12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré **en dehors des voies publiques**, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules, ainsi que les surfaces extérieures réservées à l'entreposage nécessaire au fonctionnement même de l'entreprise devront être traités **en harmonie avec la composition des bâtiments**.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

L'implantation d'aires de stationnement est interdite dans les bandes de recul des bâtiments prévues le long de la R.D. 8043 et repérées graphiquement dans l'orientation d'aménagement (*cf. Orientations d'aménagement par secteur ou par quartier – pièce n°3 du dossier de P.L.U.*).

**ARTICLE 1AUZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les autres parties non construites qui ne seront pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les parkings devront être plantés.

En outre, lorsqu'ils sont supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>, ils devront comporter des écrans boisés et lorsqu'ils dépassent 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Il pourra être imposé la création d'un rideau d'arbres à haute tige en cas de nuisances ou pour masquer les dépôts.

Les dépôts sont interdits en façade le long de la R.D.8043.

Les voies structurantes devront faire l'objet de plantations d'alignement.

Les éventuelles aires de stockage de déchets devront être masquées à la vue, par exemple, par des écrans végétaux opaques.

L'implantation des aires de stockage de déchets est interdite sur les côtés des parcelles donnant sur la R.D. 8043 (ex R.N. 43).

Les bandes inconstructibles prévues le long de la R.D.8043 devront être engazonnées et/ou plantées conformément à l'orientation d'aménagement du secteur 1AUZd (*Orientations d'aménagement par secteur ou par quartier - pièce n°3 du P.L.U. en vigueur*).

**ARTICLE 1AUZ .14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

### **CHAPITRE III - ZONE 2AU**

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Douzy, destinés à être urbanisés à plus long terme. Dans l'immédiat, ces terrains sont fermés à l'urbanisation, hormis pour les équipements publics.

Son ouverture totale ou partielle à l'urbanisation est subordonnée à une réadaptation du Plan Local d'Urbanisme, afin de :

- reclasser les terrains concernés en zone immédiatement constructible,
- et préciser dans les orientations d'aménagement les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

- Occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU.2.
- Les dépôts de toute nature.

#### **ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS ARTICULIERES**

##### **2.1. Rappels**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

##### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, à l'exception des éoliennes,
- Les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt général,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

#### **ARTICLE 2AU.3 à 2AU.14**

Pour les constructions autorisées à l'article ci-dessus, il convient d'appliquer les dispositions du règlement de la zone 1AU.

## **CHAPITRE IV - ZONE 2AUZ**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée pour laquelle est envisagée une extension de l'urbanisation à long terme et donc fermée à l'urbanisation.

Son ouverture totale ou partielle à l'urbanisation est subordonnée à une réadaptation du Plan Local d'Urbanisme, afin de :

- reclasser les terrains concernés en zone immédiatement constructible,
- et préciser dans les orientations d'aménagement les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

### **ARTICLE 2AUZ.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 2AUZ.2.
- Les dépôts de toute nature.

### **ARTICLE 2AUZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS ARTICULIERES**

#### **2.1. Rappels**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

#### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 2AUZ.1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : implantation de canalisations de transport de gaz), à l'exception des éoliennes,
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

### **ARTICLE 2AUZ.3 à 2AUZ.14**

Pour les constructions autorisées à l'article ci-dessus, il convient d'appliquer les dispositions du règlement de la zone 1AUZ.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend les terres agricoles de Douzy, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend **un secteur Ai**, correspondant aux terrains inondés suite aux crues de la Chiers, dans lequel sont édictées des dispositions particulières.

**La voie ferrée n° 204 000 de Mohon à Thionville et la R.D.8043** (ex R.N.43) sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1<sup>ère</sup> catégorie par arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999. A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique sont instaurés de part et d'autre de ces voies, à savoir 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, du km 166,036 au km 169,808 et 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Rappel**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **1.2. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions non agricoles, à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les éoliennes (de type aérogénérateur et non agricoles).

#### **1.3. Sont interdits en plus dans le secteur Ai :**

- Toute construction nouvelle.
- Les annexes.
- Toute extension nouvelle importante relativement à l'existant.
- Les changements de destination ayant pour vocation de créer des logements nouveaux.
- Les sous-sols.
- Toute modification du terrain naturel.

---

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

**2.1. Rappels :**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée et de 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043 (ex R.N.43), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
4. Conformément à l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisés sous conditions hormis dans le secteur Ai :**

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site,
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les extensions limitées et les modifications des bâtiments existants sans changement de vocation, si elles sont liées aux exploitations agricoles,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, liés aux exploitations agricoles, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 100 m des zones urbaines UA, UB, et UZ, et des zones à urbaniser (AU),
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage ou lorsqu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Les constructions à usage d'équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ex : implantation de canalisations de transport de gaz,... ) à l'exception des éoliennes, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

### **2.3. Dans le secteur Ai :**

#### **Sont autorisés :**

- Les travaux d'entretien et de gestions courantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures.
- La reconstruction après sinistre affectés à la même destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, sans changement de la surface hors œuvre brute détruite.
- Tout aménagement pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités.
- Les extensions limitées des bâtiments agricoles existants, sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux, et sans augmenter les risques pour les biens et les personnes.
- Les clôtures sous réserve du libre écoulement des eaux.

### **ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

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

#### **4.1. Alimentation en eau**

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **- Eau à usage non domestique :**

Pour les besoins de l'exploitation agricole, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, selon les dispositions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.

#### **4.2. Electricité, téléphone et télédistribution.**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

#### **4.3. Assainissement**

##### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

##### **En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:**

- **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

##### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Les eaux résiduaires professionnelles, industrielles et agricoles ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement aux réseaux publics.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

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

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est suffisante, et si le dispositif est conforme à la réglementation en vigueur.

---

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

- 6.1. Sans préjudice des marges de reculement plus importantes, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.
- 6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les équipements publics autorisés sous conditions à l'article 2,
  - pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire,
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- 6.3. La R.D.8043 (ex R.N.43), voie classée à grande circulation, est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme rappelé en annexe du présent règlement.

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

- 7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, **les constructions doivent observer un recul** tel que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas **inférieure** à 5 mètres.
- 7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :
- lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
  - pour les annexes dépendant d'habitations existantes liées à une exploitation agricole et d'une hauteur inférieure à 4 mètres à l'égout de toiture,
  - pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser,
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- 7.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les équipements publics autorisés sous conditions à l'article 2,
  - pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
- 10.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée (R+1+combles aménageables).
- 10.3.** Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.  
Toutefois les constructions éventuelles situées à proximité des lignes électriques "haute tension" devront se conformer à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Concernant les habitations et leurs annexes autorisées à l'article A2, il convient d'appliquer les dispositions de l'article 1AU.11.

### **11.2. Adaptation au terrain naturel :**

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

### **11.3. Toitures.**

Les toitures seront de teintes sombres, de tons schiste ou brun.

#### **Sont interdits :**

- \* *Pour les bâtiments à usage de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions:*
  - *la tôle, quelles que soient sa forme et sa coloration,*
- \* *Pour les autres bâtiments :*
  - *les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.*

### **11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton soutenu et sombre s'accordant avec leur environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).

**11.5. Clôtures sur voie publique.**

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

**Sont interdites dans toute la zone :**

- Les imitations par peinture de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

**. Dans le secteur inondable Ai :**

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

**ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le domaine privé en dehors des voies publiques.

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

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.



## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend les terrains de Douzy, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- **un secteur Nc**, dans lequel l'exploitation des carrières est autorisée,
- **un secteur Ni**, correspondant à la zone inondable de la Chiers,
- **un secteur Nia**, correspondant au terrain d'aviation situé en zone inondable,
- **un secteur Nic**, dans lequel l'exploitation des gravières est autorisée en zone inondable.
- **un secteur Nil**, correspondant à la zone touristique et de loisirs inondable liée aux terrains de sports, à la base de loisirs et au centre équestre.

**La voie ferrée n° 204 000 de Mohon à Thionville et la R.D.8043** (ex R.N.43) sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1<sup>ère</sup> catégorie par arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999. A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique sont instaurés de part et d'autre de ces voies, à savoir 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, du km 166,036 au km 169,808 et 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043.

Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par cet arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

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

#### **1.1. Rappel**

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **1.2. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2,
- **Hormis dans les secteurs Nc et Nic**, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- **Hormis dans le secteur Nil**, les terrains de camping et de caravanage,
- **Hormis dans les secteurs Nc et Nic**, l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et gravière,
- Les dépôts de toute nature,
- **Hormis dans le secteur Nil**, Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes.

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

**2.1. Rappels :**

1. **Les clôtures** sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui impose une **déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. **Les murs** sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée et de 100 mètres de part et d'autre de la R.D.8043 (ex R.N.43), les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99/219 du 5 mai 1999.
4. Conformément à l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article N1, peuvent être autorisées sous conditions hormis dans les secteurs inondables "i":**

- Le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite,
- Les constructions liées à la gestion forestière ou à la chasse,
- Les constructions à usage d'équipements publics, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : implantation de canalisations de transport de gaz, lignes électriques,...), à l'exception des éoliennes,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile, sous réserve de respecter la Charte Nationale.

**2.3. Dans les secteurs Nc et Nic :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières, qui restent toutefois soumises à l'obtention préalable d'une autorisation préfectorale d'exploiter.

**2.4. Dans le secteur inondable Nia**

- Les constructions et installations liées aux activités aéronautiques, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour réduire le risque et de ne pas gêner l'écoulement des eaux.

## **2.5. Dans le secteur inondable Nié**

- Les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs, notamment celles nécessaires au fonctionnement de la base de loisirs (hébergement, hôtelleries, restauration,...), sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour réduire le risque et de ne pas gêner l'écoulement des eaux,
- Le confortement, les extensions limitées et les annexes aux constructions existantes (garage, abri bois,...), sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour réduire le risque.

## **ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES**

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Toute voie en impasse doit permettre le demi-tour, sauf si elle est destinée à être prolongée rapidement.

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

L'alimentation en eau potable et assainissement des constructions autorisées seront réalisées conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, et à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques de réalisation.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

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

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est suffisante, et si le dispositif est conforme à la réglementation en vigueur.

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

- 6.1.** Les constructions autorisées doivent être édifiées à **5 m au moins** de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à **10 m au moins** de l'axe des autres voies.
- 6.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics autorisées à l'article N2,
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- 6.3.** Le long de la R.D.8043 (ex RN.43), en vertu de l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme (Amendement Dupont) et en l'absence d'une réflexion urbaine et paysagère, les constructions devront respecter un recul de **75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie**.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être **inférieure à 5 m.**
- 7.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics autorisées à l'article N2,
  - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

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

Article non réglementé

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

A cet effet, les constructions devront être de couleur sombre s'accordant avec l'environnement. Les matériaux de couverture seront de ton schiste. Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande de permis de construire.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**Clôtures :**

**. Dans les secteurs inondables :**

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

**ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le domaine privé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.



## **TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**

### **CARACTERE DES TERRAINS :**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

### **Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :**

*(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 / Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007).*

**1** - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

**3** - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue *(Loi n°2001-602 du 9 juillet 2001, art 29-1)* aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre III du Code Forestier.

**4** - *(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)* Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa.

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

- S'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière;

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

## **Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme :**

1 - Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, (Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976) les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-IX) un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-XI) schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

## **TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Aux documents graphiques du règlement, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### **Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :**

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

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

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur le document graphique du règlement du P.L.U. (cf. pièce 4C1 du dossier).

N° de la réserve	DESIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Aménagement du carrefour, chemin de Fache et rue Serge Closson	Commune de Douzy	713 m <sup>2</sup>
2	Extension du cimetière	Commune de Douzy	2202 m <sup>2</sup>

## TITRE VIII - ANNEXES

### PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004, et les décrets d'application qui en découlent,
- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Article R.111-4 du code de l'urbanisme (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007).

### ENTREE DE VILLE

#### Article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200)

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

## **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **Article R.121-14 du Code de l'Urbanisme :**

I. - Font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section :

- 1/ Les directives territoriales d'aménagement ;
- 2/ Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3/ Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;
- 4/ Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- 5/ Les schémas de cohérence territoriale.

II. - Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

1/ Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement  
2/ Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants;

b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares;

c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

#### **Article L. 414-4 du Code de l'Environnement :**

I – Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000, sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.

II – L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou un projet mentionné au premier alinéa du I, s'il résulte de l'évaluation que sa réalisation porte atteinte à la conservation du site.

III – Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public.

Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La Commission européenne en est tenue informée.

IV – Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au III ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé, à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public.