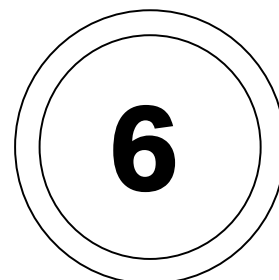


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ACCUEIL DE L'AEROPORT REGIONAL DE LORRAINE



Règlement

Approbation du PLUi par Délibération
du Conseil Communautaire du :
20 décembre 2012



Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31
Web : www.atelier-a4.fr – E-mail : nvc@atelier-a4.fr

CESTE Conseils, études et suivis technico-économiques

Denis Willemin Ingénieur
Zone Val Euromoselle Sud – 9A, rue du Grand Pré – 57140 Norroy-le Veneur
Tél : 03 87 76 78 39 – Fax : 03 87 76 71 41
Web : www.ceste.fr – E-mail : contact@ceste.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL de la Communauté de Communes d'Accueil de l'Aéroport Régional de Lorraine

CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

PROCEDURE D'ELABORATION DU PLUi

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
31.03.2005	06.10.2011	02.07.2012 au 02.08.2012	20.12.2012

PROCEDURE DE REVISION

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>

APPROBATION DE DECLARATION DE PROJET

APPROBATION DE MODIFICATION

APPROBATION DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARRETE DE MISE A JOUR

REGLEMENT P.L.U.

Rédaction du 14/12/2012

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.6
Article 4. Adaptations mineures	p.7
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.8
Article 6. Sites Archéologiques	p.8
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone U (Uc, Ud, Udr, Up et Ue)	p.10
Dispositions applicables à la zone Ux (Ux, Uxa et Uxz)	p.24
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone 1AU (1AU, 1AUa et 1AUe)	p.35
Dispositions applicables à la zone 1AUx (1AUx, 1AUxa et 1AUxb)	p.44
Dispositions applicables aux zones 2AU et 2AUx	p.52
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A (A, Aa, Ah et Av)	p.57
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N (N, Ne, Nj et Nh)	p.65
ANNEXES	p.70

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des cinq communes de la Communauté de Communes d'Accueil de l'Aéroport Régional de Lorraine délimité sur les plans N°4a et 4b à l'échelle de 1/5000^e par un trait continu épais et sur le plan N°5 à l'échelle de 1/2000^e par un trait continu épais.

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

1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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 ».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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 ».

L'article R111-15

Article R111-15 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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. »

L'article R111-21

L'article R111-21 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - L145-1 à L145-13 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
 - L147-1 à L147-8 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).
3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :
 - article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
 - article L111-10 : projet de travaux publics
 - article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
 - article L311-2 : ZAC
 - article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
 - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.
4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
 - a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
 - b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
 - c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
 - d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (articles L212-1 et suivants) ;
 - e. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.
 - f. Les zones inondables

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L123-1-12 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Article L123-1-13 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ».

Article L332-7-1 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de

chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

7. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement, la règle la plus contraignante s'applique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

▣ La zone U

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

▣ La zone Ux

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

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

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

☐ **La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

☐ **La zone 1 AUx**

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

☐ **La zone 2 AU / 2 AUx**

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

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des

travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009. Cette révision porte sur la période 2010-2015.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du patrimoine.

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Metz-Campagne.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, aux centres anciens des communes et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 secteurs :

- Uc correspondant aux centres anciens des communes constitués d'un bâti construit en ordre continu.
- Ud correspondant aux extensions récentes des communes constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu. Ce secteur Ud comprend un sous-secteur Udr (à Goin) correspondant au bâti de la « Reconstruction » d'après 1945, et un autre sous-secteur Ud1 (à Vigny) où le découpage parcellaire actuel ne permet pas une urbanisation cohérente.
- Up correspondant à un bâti au caractère patrimonial exceptionnel
- Ue réservé aux équipements publics.

D'une manière générale, les cinq bans communaux sont concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

Le territoire de la C.C.A.A.R.L. est également concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires en site classé (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).
4. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir en zones Uc, Udr et Up.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières ou décharges,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les habitations légères de loisirs,
- dans le secteur Ue, l'habitat autre que celui nécessaire au gardiennage,
- les parcs de stationnement de caravanes ou de mobiles homes ou le stationnement de plusieurs caravanes ou mobiles homes sur un même terrain,
- les étangs, hormis les bassins de rétentions et les réserves d'incendie,
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels),
- les installations classées non autorisées à l'article U2
- les élevages de toute nature autres que familiaux
- les activités industrielles
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés",
- les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de services, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, répidations, odeurs, ...).
2. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 10 mètres de la lisière des massifs boisés.
3. Les installations classées et leurs extensions qui contribuent au développement durable et à la valorisation de l'environnement (production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou réseau de chaleur) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques, et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre des cimetières, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
6. Les cabanes de chantier à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la période correspondant à la durée du chantier
7. Les constructions non mentionnées à l'article U1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport régional de Lorraine.

8. Dans le secteur Ud1, les constructions autorisées dans les alinéas précédents, à condition qu'un redécoupage parcellaire soit effectué au préalable afin de pouvoir orienter les façades principales des nouvelles constructions parallèlement à la rue existante.
9. Les constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'elles respectent les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent P.L.U. (voir pièce n°3).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 8,00 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire (double sens de circulation)
 - b) 5,00 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire (sens unique)
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Ces voies ne peuvent faire plus de 100m de longueur droite.
4. Les pistes cyclables doivent avoir 1,50 mètre d'emprise minimale par couloir
5. Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Tout terrain enclavé est inconstructible (à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.)

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer au règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif ».

Dans le cas où un raccordement n'est pas possible, les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif épuratoire collectif.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau communal ou recueillies sur les parcelles privées.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des Z.A.C., des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires en site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions

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

Dans le secteur Uc, excepté sur la commune de Goin:

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.

Si la construction principale projetée est voisine d'une construction existante sur un seul de ses côtés, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit se situer entre le prolongement de la façade sur rue de la construction voisine la plus proche et l'alignement.

Si la construction principale projetée n'a de construction voisine sur aucun de ses côtés (c'est-à-dire si elle est la première à s'implanter de ce côté de la rue), sa façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique ne peut être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 8 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2. Dans le cas d'extension de bâtiment(s) existant(s) implanté(s) en retrait de l'alignement, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique doit se situer dans la bande comprise entre le prolongement de la façade sur rue de la construction voisine la plus proche de l'alignement et le prolongement de la façade arrière du (des) bâtiment(s) existant(s).
3. Les constructions autres que les constructions principales ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue des constructions voisines les plus proches.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ud, Udr, Up et secteur Uc de Goin :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale ne peut être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité construite.
3. Cet article ne s'applique pas aux annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, ...)
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs Ue :

- Pas de prescription

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

Dans le secteur Uc :

1. Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout ou au sommet de l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, ...), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Dans les autres secteurs :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription.

Dans le secteur Up :

Sur une même propriété, les constructions, hors annexes, non contigües doivent être distantes au minimum de 15 mètres.

Dans les autres secteurs :

Sur une même propriété, les constructions, hors annexes, non contigües doivent être distantes au minimum de 8 mètres.

Dans l'ensemble des secteurs, cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ud et Udr :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 60% de la surface du terrain.

Dans les autres secteurs :

Pas de prescription.

Dans l'ensemble des secteurs, cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des secteurs

1. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
2. Sauf mention particulière, la hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. En cas de toiture terrasse, la hauteur de référence est celle du sommet de l'acrotère.
4. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
 - a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée
 - b) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.

Dans le secteur Uc :

1. La hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée. Cette variation s'applique à la hauteur sous égout.
2. Pour les constructions annexes non accolées la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.

Dans les secteurs Ud et Udr :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9,00 mètres. Toutefois dans les secteurs Udr, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction projetée ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.
2. En cas de brisis de la toiture (toitures à la Mansard), la hauteur de référence est celle du sommet du brisis et non celle de l'égout. De plus, les brisis ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.
3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.

Dans le secteur Up :

La hauteur maximale de la construction projetée ne dépassera pas la hauteur de la construction existante la plus haute située à l'intérieur du secteur Up concerné.

Dans le secteur Ue :

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15,00 mètres.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble des secteurs

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ▣ le volume et la toiture,
- ▣ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ▣ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ▣ l'adaptation au sol,
- ▣ les murs de clôture, clôtures et usoirs.

▣ Le volume et la toiture

Dans le secteur Uc :

- L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise entre 20° et 40°.
- Les toitures seront à deux pans et auront le faîtage parallèle à la rue ou dans le prolongement des faîtages des constructions en ordre continu voisines. Des exceptions sont toutefois listées dans l'alinéa suivant.
- Les toitures à un, trois ou quatre pans seront autorisées soit pour des bâtiments de volume très important, soit pour des bâtiments d'angle, soit pour des bâtiments adossés à un bâtiment existant, soit pour des bâtiments associés sur cour.
- Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- Les toits terrasses sont autorisés sur les annexes non accolées aux constructions principales. Ils sont autorisés sur les autres constructions à condition d'être un élément partiel de la construction à créer ou à agrandir, d'une emprise n'excédant pas le tiers de l'emprise globale au sol de cette construction.
- Pour les vérandas, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.
- Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante.
- Les lucarnes sont interdites, sauf pour les toitures à pente supérieure à 35°.

Dans le secteur Ud :

- Les pentes de toitures doivent être comprises entre 20° et 45°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.

- Les toits terrasses sont autorisés, végétalisés ou non.
- Pour les vérandas, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.

Dans le secteur Udr :

- Pour les constructions existantes, la forme des toitures des volumes principaux ne sera pas modifiée (respect du nombre de pans et de leurs inclinaisons respectives). Seuls les volumes annexes (éléments de liaison, extensions, annexes détachées du bâtiment principal) peuvent être modifiés au niveau de leurs toitures, permettant une modification de l'inclinaison ou l'aménagement d'un toit terrasse végétalisé ou non.
- Pour les constructions principales projetées, la forme des toitures (nombre de pans et inclinaisons respectives) doit être similaire à celle d'une des constructions principales existantes dans la zone Udr concernée.
- Pour les autres constructions projetées y compris les extensions de constructions existantes, les pentes de toitures doivent être comprises entre 25° et 45°; Les toits terrasses y sont également autorisés, végétalisés ou non.
- Pour les vérandas, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.

Dans le secteur Up :

- Pour les constructions existantes, la forme des toitures des volumes principaux ne doit pas être modifiée (respect du nombre de pans et de leurs inclinaisons respectives). Seuls les volumes annexes (éléments de liaison, extensions, annexes détachées du bâtiment principal) peuvent être modifiés au niveau de leurs toitures, permettant une modification de l'inclinaison ou l'aménagement d'un toit terrasse.
- Pour les constructions projetées y compris les extensions de constructions existantes, les pentes de toitures doivent être comprises entre 25° et 45°; toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines. Les toits terrasses sont autorisés uniquement sur les constructions annexes et sur les extensions des constructions existantes.
- Pour les vérandas, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.
- Les paraboles auront une teinte identique au support qui la reçoit.

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription

≡ Les matériaux, l'aspect et la couleur

Dans les secteurs Uc et Up :

- Pour les toitures à pans, les matériaux doivent être soit de type tuiles de terre cuite rouge, soit en ardoise naturelle, soit en zinc. Le bac acier de couleur rouge est autorisé en réhabilitation dans le cadre de contraintes techniques spécifiques (inclinaison trop faible par exemple). L'emploi du verre est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière, des panneaux

solaires ou une véranda. Les fenêtres de toit sont autorisées, excepté sur les bâtiments traditionnels anciens du secteur Up.

- La surface vitrée de la toiture (fenêtres de toits, verrière) ne devra pas dépasser 1/3 de la surface totale de la toiture. Les capteurs solaires ne sont pas pris en compte comme surface vitrée, ils devront s'intégrer à la toiture sans surépaisseur s'ils sont positionnés en toiture..
- Pour le bâti traditionnel ancien, les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel. Toutefois, les pieds de façades pourront être réalisés sur une hauteur maximale de 25cm à base de ciment sans chaux afin de répondre aux exigences techniques de remontées d'humidité.
- Le bardage PVC est interdit.
- Pour les autres constructions (bâti récent, bâti projeté, annexes, ...) les enduits doivent être d'aspect équivalent à un enduit traditionnel, ou bien remplacés par un bardage (peint ou non) qui peut éventuellement dissimuler une isolation extérieure du bâtiment.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Pour les enduits de façade, les couleurs brillantes sont interdites. Pour le choix de la couleur il est conseillé de se référer aux prescriptions du Conseil d'Aménagement, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle (CAUE).
- La pose de baguettes d'angle est interdite.
- La mise en peinture d'encadrements en pierre et de soubassements en pierre est interdite, sauf pour des utilisations de badigeons et de peintures silico-calcaires.

Dans les secteurs Ud et Udr :

Sont interdits

- Uniquement à Silly-en_Saulnois, les tuiles de couleur noire, sauf s'il s'agit d'ardoise (naturelle ou non).
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers).
- Les couleurs brillantes pour les enduits.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Les capteurs solaires sont autorisés.
- Pour le choix des couleurs il est conseillé de se référer aux prescriptions du Conseil d'Aménagement, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle (CAUE).

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription

≡ Les éléments de façade

Dans les secteurs Uc, Udr et Up :

Sont interdits :

- les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur,
- la suppression des portes cochères, de volets bois et de persiennes,
- la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes,
- la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne,
- le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail,
- les climatiseurs en façade sur rue,
- la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes, sauf dans le cas de l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.

Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.

Dans le secteur Ud :

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants proches (enduits, peinture, pierre naturelle, ...).

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

≡ L'adaptation au sol

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription

Dans les autres secteurs :

La modification du relief, par des mouvements de terre ou de remblais, afin de minimiser ou d'accentuer les dénivelés ne doit pas dépasser 0,50m.

≡ Les murs de clôture, clôtures et usoirs

Dans les secteurs Uc, Udr et Up :

Les murs existants devront être conservés ainsi que les portails et grilles en « fer forgé » ; s'ils doivent être remplacés ils seront réalisés en respectant la proportion initiale entre les parties pleines et les parties de vides.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins s'apparentant à la construction principale (forme, aspect)
- soit par des haies vives d'essence locale
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 2,00 m sauf en cas de reconstruction à l'identique.

Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

Dans le secteur Ud :

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives d'essence locale
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 m sauf en cas de reconstruction à l'identique.

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

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

Dans les secteurs Uc et Up :

- maison individuelle	2 emplacements, dont 1 à l'extérieur
- logement 1-2 pièces	2 emplacements
- logement 3 pièces	2 emplacements
- logement 4-5 pièces et plus	2 emplacements
- par groupe de 4 logements collectifs	1 emplacement visiteurs
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 20 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 50 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 15 places
- bureaux	1 emplacement pour 50 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 75m ²

Dans les secteurs Ud et Udr :

- maison individuelle	3 emplacements, dont 2 à l'extérieur
- logement 1 pièce	2 emplacements

- logement 3 pièces	2 emplacements
- logement 3-4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2,5 emplacements
- par groupe de 5 logements collectifs	1 emplacement visiteurs
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 15 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 30 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription

2. Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des **véhicules à deux-roues non motorisés** correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce	1 m ²
- logement 2 pièces	1,5 m ²
- logement 3-4 pièces	2 m ²
- logement 5 pièces et plus	2,5 m ²
- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- artisanat, atelier	1 m ² pour 50 m ² de surface de plancher
- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération
- restaurant	selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération
- équipement public	selon les besoins de l'opération

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.
5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales.

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts. Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture entre autres seront d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE Ux

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone Ux comprend 2 secteurs spécifiques :

- Uxa correspondant à la l'emprise de l'aéroport
- Uxz correspondant au secteur de l'ancienne Z.A.C. aéroportuaire qui est destiné aux activités liées à la présence de l'aéroport.

D'une manière générale, les cinq bans communaux sont concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

Le territoire de la C.C.A.A.R.L. est également concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone Ux est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

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

- Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur Uxa :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol non réservés à des activités exclusivement liées à la présence de l'aéroport.

Dans le secteur Uxz :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol non réservés à des activités exclusivement liées à la présence de l'aéroport et non listées dans l'article Ux2.

Hors secteurs spécifiques :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, si elles ne sont pas listées à l'article Ux2
- Les constructions à usage d'activités touristiques ou de loisirs
- Les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes. Cette interdiction ne concerne pas les déchetteries ni les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux
- Les carrières
- Les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité
- Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés ou à des fouilles archéologiques
- Les activités liées à l'industrie lourde
- Toute occupation et utilisation du sol dans une bande de 2 mètres de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques
- Dans les zones de dangers très graves des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques, la construction ou l'extension d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes
- Dans les zones de dangers graves des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques, la construction ou l'extension d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première et de la troisième catégorie.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur Uxa :

- Les logements à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'ils soient intégrés dans le bâtiment à usage principal d'activités.
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'aéroport.
- Les constructions et installations conformes aux 2 alinéas précédents et à l'article Ux1 et nécessitant une liaison directe à la piste de l'aéroport, à condition qu'elles répondent aux exigences des services douaniers en termes d'aménagements spécifiques (points et aires de contrôle, système de fermeture asservies, ...).

Dans le secteur Uxz :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités liées à la présence de l'aéroport
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées à la présence de l'aéroport ou aux activités développées sur la zone
- Les installations d'infrastructures ainsi que les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements publics, concédés ou affermés.
- Les constructions ou locaux à usage d'habitation à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement ou susceptibles d'offrir un service d'entretien de gestion ou de gardiennage aux activités implantées.
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et qu'elles n'entraînent pas de nuisances importantes autres que celles prises en compte par les différentes servitudes d'utilité publique annexées.

Hors secteurs spécifiques :

- Les logements à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'ils soient intégrés dans le bâtiment à usage principal d'activités. Cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement et le logement ne devra pas dépasser 90m² de S.H.O.N.
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitation.
- Dans les zones de dangers significatifs des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques, les constructions et installations autorisées à condition :
 - * d'informer le transporteur des projets d'urbanisme le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation
 - * de consulter la DREAL pour les projets urbanistiques d'une certaine ampleur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Dans le secteur Uxa :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et aux semi-remorques de faire demi-tour.

Dans le secteur Uxz :

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de services (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures) de faire aisément demi-tour.

Hors secteurs spécifiques :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire y compris les aménagements en espaces verts ;
 - b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire ;
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et aux semi-remorques de faire demi-tour.

II- Accès

Dans le secteur Uxa :

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

Dans le secteur Uxz :

- Toute construction est interdite sur une unité non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, à moins que son propriétaire ne produise un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin ou voie privée.
- Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas, la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50m.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé afin d'aménager une entrée et une sortie, lorsque les caractéristiques de la voie et l'importance de la construction à édifier le justifient.
- L'accès sur le « boulevard d'entrée » de l'aéroport à partir de la RD910 pourra être autorisé pour des regroupements de parcelles de l'ordre de 1ha environ.

- Dans la bande de 3 mètres de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10% au-dessous de l'horizontale.

Hors secteurs spécifiques :

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Dans le secteur Uxz :

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

Dans le reste de la zone :

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

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Se référer au règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif ».

2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau communal ou recueillies sur les parcelles privées.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Dans le secteur Uxz :

- Pour toute construction, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain sauf si ces réseaux sont posés sur façade. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.
- Les mêmes dispositions sont à prendre pour les réseaux eux-mêmes s'ils sont posés sur façade. Les réseaux tendus sur façade ou aériens sont interdits.
- Toute construction doit pouvoir être raccordée à l'ensemble du réseau câblé souterrain par une installation souterraine privée.

Dans le reste de la zone :

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

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
- Si le document graphique ne prévoit pas de dispositions particulières, la façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile, doit se situer à 5 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
- Cet article peut ne pas être appliqué pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.
- Cet article ne s'applique ni aux installations aéroportuaires, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Dans le secteur Uxz :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le reste de la zone :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout (hors appendices techniques, cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux 11) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cet article ne s'applique ni aux installations aéroportuaires, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Uxa et Uxz :

La hauteur maximale des constructions se conformera aux servitudes applicables dans le secteur, notamment les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, aux cônes de visibilité et celles qui sont liées au plan de dégagement de l'aéroport.

Hors secteurs spécifiques :

- La hauteur maximale à l'égout ou au sommet de l'acrotère de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux11.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur Uxa :

- Pas de prescription

Dans le secteur Uxz :

- Les façades principales – par leur dimension, leur caractère architectural, et, plus précisément, par leur aspect extérieur et les matériaux qui composent leurs façades – doivent contribuer à assurer la cohérence et l'harmonisation des prestations architecturales déjà existantes sur le bâtiment de l'aéroport.
- Les clôtures devront être traitées ou doublées par un ensemble de plantations ou de haies.

Hors secteurs spécifiques :

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

- L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments et au stationnement. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Les enseignes ne mesureront pas plus de 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- Les couleurs des toitures seront limitées au rouge et au gris.
- Clôtures :
 - a) Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.
 - b) La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2,00 mètres.
 - c) Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal, posées ou non sur un mur-bahut de 0,40 mètre de haut maximum, doublées ou non de haies vives d'essences locales.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

Dans le secteur Uxa :

Pas de prescription

Dans le secteur Uxz :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés sur la propriété privée.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après :
 - constructions à usage de services des secteurs publics et privés : 1 emplacement pour 25 m²
 - établissements industriels et artisanaux : 1 emplacement pour 100 m²
- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 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 qui seront déterminés dans chaque cas particulier.
- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Hors secteurs spécifiques :

1. Stationnement des véhicules motorisés :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :
 - hôtel : 1 emplacement par chambre
 - restaurant : 1 emplacement pour 12 m² de salle.
 - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : 1 emplacement pour 30 m²
 - salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 10 places
 - bureaux : 1 emplacement pour 30 m²
 - maison de retraite : 1 emplacement pour 10 lits
 - artisanat : 1 emplacement pour 50m²
 - équipement public : selon les besoins de l'opération
- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales.

2. Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - bureaux, activité tertiaire : 1 m² pour 30 m² de surface de plancher
 - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : 1 m² pour 30 m² de surface de plancher

- | | |
|--|--|
| - artisanat, atelier | 1 m ² pour 50 m ² de surface de plancher |
| - hôtel | selon les besoins de l'opération |
| - hôpitaux, cliniques | selon les besoins de l'opération |
| - maisons de retraite | selon les besoins de l'opération |
| - restaurant | selon les besoins de l'opération |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | selon les besoins de l'opération |
| - équipement public | selon les besoins de l'opération |
- La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5 m² ni supérieure à 30 m².
 - L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.
 - Recommandation : chaque espace destiné aux deux-roues devrait disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

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

Dans le secteur Uxa :

- Pas de prescription

Dans le secteur Uxz :

- Pour ce qui concerne le domaine privé et pour les opérations de constructions réalisées, 10% de la surface du terrain concerné devra être traité en espaces verts d'accompagnement.
- Dans les marges de recul obligatoires devront être réalisés des aménagements paysagers de type arbustes ou haies buissonnantes intégrant les contraintes de fonctionnement des parcelles concernées (entrées, localisation des parkings, etc ...)
- Il conviendra de retenir un principe d'aménagement général adapté au site en reprenant des essences d'arbres ou de haies naturelles déjà existantes dans le milieu agricole initial (à proximité des villages) et de traiter chaque parcelle de façon identique.

Hors secteurs spécifiques :

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts ; ces derniers devront représenter 10% hors voirie et hors stationnement. Les haies seront composées d'essences locales à feuilles caduques.
- Les aires de stockage de matériaux extérieures doivent être plantées en périphérie par des haies végétales d'essences locales.
- Toute aire de stationnement de véhicules légers devra être plantée au minimum d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (artisanat, bureaux, ...) , et aux équipements collectifs. La mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1 AU comporte 2 secteurs :

- 1AUa où les constructions au coup par coup sont autorisées sans opération d'ensemble.
- 1AUe réservé aux équipements publics et aux logements spécifiques pour personnes âgées, défavorisées ou dépendantes.

D'une manière générale, les cinq bans communaux sont concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

Le territoire de la C.C.A.A.R.L. est également concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires en site classé (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,

- les installations classées non mentionnées dans l'article 1AU2,
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves incendie,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels),
- les activités industrielles
- dans le secteur 1AUe, les constructions à usage d'habitation autres que les logements qui sont indispensables au gardiennage des équipements publics et que les logements qui sont destinés aux personnes âgées, défavorisées ou dépendantes.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
 - c) qu'elles soient implantées à plus de 15 mètres de la lisière des massifs boisés.
2. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble, sauf en secteurs 1AUa et 1AUe. Par ailleurs, peuvent faire l'objet de constructions au coup par coup, les zones ou délaisés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé.
4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques, et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
5. Les cabanes de chantier à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la période correspondant à la durée du chantier.

6. Les installations classées et leurs extensions qui contribuent au développement durable et à la valorisation de l'environnement (production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou réseau de chaleur) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
7. Les constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'elles respectent les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent P.L.U. (voir pièce n°3).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 8,00 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire (double sens de circulation),
 - b) 6,00 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire (double sens de circulation).
3. Les pistes cyclables doivent avoir 3 mètres d'emprise minimale (1,50 mètre par couloir).
4. Les nouveaux sentiers devront avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés ; toutefois, ils peuvent être déplacés dans le cadre d'une opération d'ensemble nécessitant un redécoupage foncier.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et en particulier aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur la RD910 sont interdits.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer au règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif ».

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau communal ou recueillies sur les parcelles privées.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à plus de 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'angle.
2. Cet article ne s'applique ni aux annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, ...), ni aux projets d'extension d'une construction principale existante. Les annexes non accolées ne peuvent se situer en avant de la façade principale.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

4. En secteur 1AUe, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à plus de 25 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 5 mètres. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain si celui-ci est destiné à l'habitat.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Sauf mention particulière, la hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. En cas de toiture terrasse, la hauteur de référence est celle du sommet de l'acrotère.
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres pour les maisons individuelles et 10,00 mètres pour les autres constructions.

3. La hauteur maximum hors tout, calculée à partir du terrain naturel, des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal ne pourra dépasser 4,00 mètres hors tout.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ le volume et la toiture,
- ⇒ l'aspect et la couleur,
- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol,
- ⇒ les murs et clôtures sur l'espace public.

⇒ le volume et la toiture

- les pentes de toitures à pans seront comprises entre 25° et 45°, sauf pour les vérandas
- les toitures terrasses seront autorisées, végétalisées ou non.

⇒ L'aspect et la couleur

Sont interdits :

- Uniquement à Silly-en-Saulnois, les tuiles de couleur noire, sauf s'il s'agit d'ardoise (naturelle ou non).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers).
- Les couleurs brillantes pour les enduits.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Les capteurs solaires sont autorisés.
- Pour le choix des couleurs il est conseillé de se référer aux prescriptions du Conseil d'Aménagement, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle (CAUE).

⇒ les éléments de façade

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants proches (enduits, peinture, pierre naturelle, ...).

⇒ L'adaptation au sol

Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel. Autour du bâtiment, il ne sera autorisé ni un apport, ni un retrait de plus de 50 cm de terre au-dessus ou au-dessous du terrain naturel, sauf pour aménager un accès au sous-sol.

⇒ Murs et clôtures sur l'espace public

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins s'apparentant à la construction principale (forme, aspect)
- soit par des haies vives d'essences locales
- soit de dispositifs à claire-voie excepté le grillage de toute nature, doublés ou non de haies vives d'essences locales
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie excepté le grillage de toute nature.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 m.

L'article 1AU11 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

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

- maison individuelle	3 emplacements dont 1 aménagé à l'extérieur hors accès garage
- logement 1 pièce	2 emplacements
- logement 2 pièces	2 emplacements
- logement 3-4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2,5 emplacements
- par groupe de 4 logements collectifs	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs
- par groupe de 4 maisons individuelles	2 emplacements visiteurs sur les espaces communs (sur voirie ou sous forme de petits parkings)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m2 de salle.
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :	1 emplacement pour 30 m2
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m2
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m2
- équipement public	selon les besoins de l'opération

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales.

5. Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce	1 m ²
- logement 2 pièces	1,5 m ²
- logement 3-4 pièces	2 m ²
- logement 5 pièces et plus	2,5 m ²
- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- artisanat, atelier	1 m ² pour 50 m ² de surface de plancher
- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération
- restaurant	selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération
- équipement public	selon les besoins de l'opération.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

Recommandation

Chaque espace destiné aux deux-roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts ou potagers.
2. Les essences utilisées pour les haies de clôture seront locales.
3. Pour toute opération de plus de 5 logements, 10% de la surface sera aménagée en espaces verts ou en aires de jeux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1AUx

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone 1 AUx comporte 2 secteurs :

- 1AUxa réservé exclusivement aux activités liées à l'aviation et nécessitant un accès direct aux pistes de l'aéroport.
- 1AUxb correspondant à l'ancienne ZAC aéroportuaire ; sa proximité avec l'aéroport entraîne quelques dispositions spécifiques.

D'une manière générale, les cinq bans communaux sont concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

Le territoire de la C.C.A.A.R.L. est également concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AUx est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

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

- Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole
- Les carrières
- Les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité, qui dans les secteurs 1AUxa et 1AUxb devront néanmoins être équipées de dispositifs compatibles avec la mission dite de « péril animalier »

- Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs
- Les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle
- Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels)
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances
- Les dépôts de déchets non listés à l'article 1AUx2
- Les activités liées à l'industrie lourde
- Dans le secteur 1AUxa uniquement, les constructions et occupations du sol liées à l'aviation qui ne nécessitent pas un accès direct aux pistes de l'aéroport
- Les aéroclubs
- Toute occupation et utilisation du sol dans une bande de 2 mètres de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques
- Dans les zones de dangers très graves des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques, la construction ou l'extension d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes
- Dans les zones de dangers graves des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques, la construction ou l'extension d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première et de la troisième catégorie.

ARTICLE 1 AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions non mentionnées à l'article 1AUx1, à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (activités),
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - c) qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les dépôts ou stockages de matériaux, de déchets et de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés aux activités exercées dans la zone. Cette restriction ne concerne ni les déchetteries, ni les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée, à des opérations inscrites en emplacements réservés, à des fouilles archéologiques, ou encore aux infrastructures de transport terrestre.

- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage éventuel de quartiers d'habitations.
- Dans le secteur 1 AUxa les constructions et aménagements réservés exclusivement aux activités liées à l'aviation et nécessitant un accès direct aux pistes de l'aéroport.
- Dans le secteur 1 AUxb les constructions non mentionnées à l'article 1AUx1, à condition qu'elles respectent les contraintes liées à la présence de l'aéroport.
- Les constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'elles respectent les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent P.L.U. (voir pièce n°3).
- Dans les zones de dangers significatifs des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques, les constructions et installations autorisées à condition :
 - * d'informer le transporteur des projets d'urbanisme le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation
 - * de consulter la DREAL pour les projets urbanistiques d'une certaine ampleur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution y compris le(s) trottoir(s) et les éventuels espaces verts
 - b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire y compris le(s) trottoir(s).
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et aux semi-remorques de faire demi-tour.

II- Accès

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

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Aucun accès individuel direct sur la RD910 ne sera autorisé.

ARTICLE 1 AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Se référer au règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif ».

2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau communal ou recueillies sur les parcelles privées.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile doit se situer à 5 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie.
Un recul de 15m est à respecter pour toute implantation le long de la route de l'aéroport dans le secteur 1AUxb.

2. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
4. Les constructions ou installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà de la marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD910. Cet article ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni 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 et aux réseaux d'intérêt public.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale (hors appendices techniques, cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux 11) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

1. La distance entre deux constructions non contigües doit être égale au minimum à 5 mètres.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements, ni aux ouvrages publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Sous réserve du respect de l'ensemble des servitudes aéronautiques s'appliquant sur la zone, la hauteur maximale à l'égout ou au sommet de

l'acrotère de la construction projetée, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel de l'assiette de la construction, est fixée à 12 mètres.

2. Dans les secteurs 1AUxa et 1AUxb sous réserve du respect de l'ensemble des servitudes aéronautiques s'appliquant sur la zone, la hauteur maximale à l'égout ou au sommet de l'acrotère de la construction projetée, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel de l'assiette de la construction, est fixée à 20 mètres
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'ensemble des servitudes aéronautiques.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article 1 AUx 11 et sous réserve du respect de l'ensemble des servitudes aéronautiques.

ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
2. L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
4. Les panneaux solaires sont autorisés, toutefois dans les secteurs 1AUxa et 1AUxb ils seront soumis à autorisation de la D.G.A.C.
5. Les enseignes ne mesureront pas plus de 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
6. Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.
7. Les éventuelles clôtures seront composées d'un grillage métallique ou de tout autre dispositif à claire-voie de teinte verte. Dans les secteurs 1AUxa et 1AUxb, il est interdit de doubler la clôture d'une haie végétale en raison du péril animalier.

ARTICLE 1 AUx 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :

- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 30 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²
- équipement public	selon les besoins de l'opération

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

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales.

2. Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- artisanat, atelier	1 m ² pour 50 m ² de surface de plancher
- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération
- restaurant	selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération
- équipement public	selon les besoins de l'opération.

- Pour une activité de logistique, la grille de stationnement ne s'applique qu'à la partie bureaux.

- La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

- L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

- Recommandation : chaque espace destiné aux deux-roues devrait disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

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

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts ; ces derniers devront représenter 10% hors voirie et hors stationnement. Les haies seront composées d'essences locales à feuilles caduques.
- Les aires de stockage de matériaux extérieures doivent être plantées en périphérie par des haies végétales d'essences locales.
- Toute aire de stationnement de véhicules légers devra être plantée au minimum d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.
- Dans les secteurs 1AUxa et 1AUxb, les haies végétale sont interdites en raison du péril animalier.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONES 2AU et 2AUx

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

D'une manière générale, les cinq bans communaux sont concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

Le territoire de la C.C.A.A.R.L. est également concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée, à condition que les constructions ne s'inscrivent pas dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile existantes à modifier ou à créer.
2. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
4. Les constructions ou installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà de la marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD910. Cet article ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni 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 et aux réseaux d'intérêt public.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation du paysage en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur l'espace public seront constituées :
 - soit par des haies vives d'essences locales
 - soit de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies vives d'essences locales
 - soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut surmontés d'un dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture seront d'essence locale à feuilles caduques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone a comporte trois secteurs :

- Av correspondant à des secteurs agricoles où seules les constructions et installations liées à l'exploitation de vergers ou de vignes sont autorisées ; les pâtures et le maraîchage sont tolérés à condition de maintenir des arbres fruitiers sur l'ensemble de la zone.
- Aa correspondant à un secteur agricole particulièrement humide où toute construction est interdite.
- Ah correspondant à des secteurs agricoles construits de bâtiments d'habitation isolés.

D'une manière générale, les cinq bans communaux sont concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

Le territoire de la C.C.A.A.R.L. est également concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone A est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques).

La zone A est également concernée par le périmètre de 200 mètres (périmètre grisé sur les règlements graphiques) établi autour de la société ENVALOR qui exploite une plateforme de traitement et de transit de déchets sur le territoire de la commune de Louvigny. Cette Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est réglementée par l'arrêté préfectoral n°2007-DEDD/IC-111 du 16 avril 2007.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires en site classé (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute nouvelle construction, non liée aux activités agricoles ni nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les éoliennes, hormis les petites éoliennes des agriculteurs.
4. Les carrières et décharges.
5. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).
6. Dans le secteur Aa, toute construction ou installation, hormis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
7. A l'intérieur du périmètre de 200 mètres (périmètre grisé sur les règlements graphiques) établi autour de la société ENVALOR, sont interdits les établissements recevant du public (ERP) et les constructions ou installations à usage d'habitation.
8. Toute occupation et utilisation du sol dans une bande de 2 mètres de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques.
9. Dans les zones de dangers très graves des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques, la construction ou l'extension d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes.
10. Dans les zones de dangers graves des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques, la construction ou l'extension d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première et de la troisième catégorie.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
2. Hors secteurs Ah et Aa, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Dans les secteurs Ah, les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs dépendances, à condition que la surface de chacune des annexes à l'habitation ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.
4. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
5. Dans le secteur Av, seules seront autorisées les constructions et installations directement liées à l'exploitation de vergers ou de vignes, ou encore de pâtures et de maraichage à condition qu'ils maintiennent ou renforcent la présence d'arbres fruitiers sur l'ensemble de leur emprise.
6. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :
 - ferme pédagogique
 - gîte rural
 - ferme auberge
 - vente directe des produits issus de la ferme
 - centre équestre
 - méthanisation
 - photovoltaïque.
7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport terrestre ou aérien, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
8. Dans les zones de dangers significatifs des canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les règlements graphiques, les constructions et installations autorisées à condition :
 - * d'informer le transporteur des projets d'urbanisme le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation
 - * de consulter la DREAL pour les projets urbanistiques d'une certaine ampleur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II- Accès

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Se référer au règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif ».

2. Eaux usées non domestiques ou agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau communal ou recueillies sur les parcelles privées.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains non raccordés au réseau collectif d'assainissement devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif non collectif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite de l'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
3. Les constructions ou installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées au-delà de la marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD910, RD913 (uniquement au sud du croisement avec la RD910) et RD955. Cet article ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni 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 et aux réseaux d'intérêt public.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin et à animaux domestiques ne doit pas dépasser 20 m².

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions d'habitation autorisées à l'article 2 est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent qu'aux constructions d'habitation.
4. Toute construction devra respecter les servitudes aéronautiques, notamment radioélectriques et de visibilité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités agricoles doivent rappeler le milieu naturel. Des conseils concernant l'intégration des nouvelles constructions peuvent être prodigués par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Moselle ou par la Chambre d'Agriculture.
3. Les aires de stockage extérieur devront être masquées depuis les points les plus visibles des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture seront d'essences locales à feuilles caduques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comprend quatre secteurs spécifiques :

- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins sont autorisés,
- Nh correspondant à des secteurs naturels construits de bâtiments d'habitation isolés,
- NI correspondant à une zone de loisirs destinée à accueillir des constructions liées à une zone d'accueil pédagogique ou à des activités de loisirs dans la forêt.
- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil de certains équipements publics : installations de sport, détente, loisirs ou aux constructions liées aux cimetières.

D'une manière générale, les cinq bans communaux sont concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport régional de Lorraine. Le P.E.B. est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans son périmètre.

Le territoire de la C.C.A.A.R.L. est également concerné en totalité par la « cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle », réalisée en avril 2009 par la D.D.E. et le B.R.G.M. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'écologie et du développement durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires en site classé ou concernés par une réserve naturelle.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée à condition que ces changements permettent un des usages suivants :
 - habitat,
 - gîte rural,
 - ferme auberge,
 - artisanat
 - restauration.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
3. Dans le secteur Ne uniquement, les installations et constructions publiques liées à la pratique d'une activité sportive, de loisirs ou de détente, ainsi que les installations et constructions nécessaires à l'exploitation d'un cimetière.
4. Dans le secteur Nj uniquement, les abris de jardin et à animaux domestiques à condition que la surface de chacune des constructions ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.
5. Dans le secteur Nh uniquement, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les abris de jardin et à animaux domestiques à condition que la surface de chacune de ces annexes ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.
6. Dans le secteur NI les constructions liées à une zone d'accueil pédagogique ou à des activités de loisirs dans la forêt à condition que le logement de gardien ou les chambres d'hôte soient intégrés dans le seul et unique volume destiné à l'accueil du public.
7. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
8. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.
9. Les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les ouvrages d'art à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, y compris les pistes cyclables.

10. Les aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols.
11. Les aires de jeux et les centres équestres à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité d'un massif forestier ou d'un site naturel protégé.
12. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités autorisées par l'article N2, à condition :
 - qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des massifs boisés
 - qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur
 - qu'elles ne s'inscrivent pas dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile existantes à modifier ou à créer.
2. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin et à animaux domestiques ne doit pas dépasser 20 m².

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour une construction de type habitat.
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour une construction de type hangar.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités autorisées dans la zone doivent rappeler le milieu naturel. Des conseils concernant l'intégration des nouvelles constructions peuvent être prodigués par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Moselle.

3. Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation du paysage en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur l'espace public seront constituées :
- soit par des haies vives d'essences locales
 - soit de dispositifs à claire-voie doublés de haies vives d'essences locales
 - soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut surmontés d'un dispositif à claire-voie, et doublés de haies vives d'essences locales.
- La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture seront d'essences locales à feuilles caduques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

A N N E X E S

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 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 L230-1 et suivants.

Article L230-1

« Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

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

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

publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

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

Article L230-4

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

Article L230-5

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6

« Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L312-1 du Code Forestier.

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'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.
- 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.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L130-6.

3. Définition de la surface de plancher et du COS

Surface de plancher

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme comme suit :

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher (telle que définie ci-dessus) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article R332-15. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4 (en vue de favoriser un regroupement des constructions), le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Dépassement du COS

Conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U., délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé, par décision du conseil municipal, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L123-1. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Conformément à l'article L128-2 du code de l'urbanisme, la délibération du conseil municipal peut décider de moduler le dépassement prévu à l'article L128-1 sur tout ou partie du territoire concerné de la commune. Elle peut supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Le projet de la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale prévue à l'article L128-1 est mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois.

Lorsque le conseil municipal fait usage de la faculté de modulation de cette possibilité de dépassement, il ne peut modifier la délibération prise en ce sens avant l'expiration d'un délai de deux ans.

Conformément à l'article L128-3 du code de l'urbanisme, l'application combinée des articles L127-1, L128-1 et L128-2 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit.

Conformément à l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20% à la surface habitable existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Cette règle n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit (PEB) mentionnées à l'article L147-4 du code de l'urbanisme et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L562-1 du code de l'environnement. Son application est exclusive de celle des articles L127-1 et L128-1.