



Commune de FEVES (57)

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

Dossier Approbation

Dossier conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2024 portant approbation de la Modification Simplifiée du PLU.

Le Maire,

REGLEMENT P.L.U.

SOMMAIRE

	Page
I - DISPOSITIONS GENERALES	p.2
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.7
Article 4. Adaptations mineures	p.8
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.9
Article 6. Sites Archéologiques	p.9
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.10
Dispositions applicables à la zone U	p.11
Dispositions applicables au secteur ZA	p.35
Dispositions applicables au secteur ZC	p.47
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p.60
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.61
Dispositions applicables à la zone 2AU	p.76
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.80
Dispositions applicables à la zone A	p.81
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p.89
Dispositions applicables à la zone N	p.90
ANNEXES	p.99

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fèves délimité par un trait continu épais sur le plan N° 3.1 à l'échelle de 1/5000^e et sur les plans N° 3.2 et 3.3 à l'échelle de 1/2000^e.

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 R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111- 26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :**

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « 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° 2015-1783, 28 décembre 2015). « 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 R111-26

Article R111-26 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « 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 R111-27

L'article R111-27 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L122-1 et suivant ainsi que le L171-1 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L112-3 à L112-17 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodomes).

2. 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 de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

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 L331-1 modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et de l'article L113-14 (concernant les espaces naturels sensibles) dans sa rédaction suite à la création de la même ordonnance.
- 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 soumises à l'aléa mouvement de terrain.

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

Articles L111-19 à L111-21 (modifiés par ordonnances n°2016-79 du 29 janvier 2016 – art. 9 et n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».
- Article L111-20 : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».
- Article L111-21 : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Articles L151-30 à L151-33 (créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».
- Article L151-31 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».

- Article L151-32 : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».
- Article L151-33 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, 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 du premier alinéa, 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. 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L151-35 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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 de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

7. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au-delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

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.

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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation 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 2 AU**

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.

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 (SDAGE) des districts Rhin et Meuse a été révisé et approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 30 novembre 2015. Ce nouveau document porte sur la période 2016-2021.

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

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 à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), 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'État 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. Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du Patrimoine. Ainsi :
 - les demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m² visés au 4° de l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doivent systématiquement être transmises pour avis au Préfet de Région (DRAC).
 - les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisations d'installations et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux alinéas a et d du 4° de l'article 4 du décret n°2004-490 doivent être transmises pour avis au Préfet de Région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°256 en date du 07 juillet 2003, arrêté de zonage archéologique qui concerne FEVES.
3. L'article L.425-11 du Code de l'Urbanisme précise que "lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations."

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part au noyau urbain ancien de la commune, et d'autre part aux zones d'extension plus ou moins récentes à dominante d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 3 secteurs :

- **Uc** correspondant au noyau villageois de Fèves, constitué d'un bâti ancien au caractère rural, construit majoritairement en ordre continu.
- **Ud** correspondant aux extensions urbaines où domine l'habitat. Ce secteur comprend les quartiers pavillonnaires anciens et plus récents.
- **Ue** réservé aux équipements publics.

La zone U est concernée en partie par un aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone U est également concernée par le risque de mouvement de terrain qui a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels. La zone concernée est grisée sur le règlement graphique (pièces 3.1, 3.2 et 3.3 du PLU) et reportée sur le plan des servitudes.

Toute opération d'ensemble devra se conformer aux prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) – pièces 5.0 et 5.1. La zone U est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Urbaine.

Préambule :

1. 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Pour rappel, les 5 grandes destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme sont les suivantes :
 - « Exploitation agricole et forestière »,
 - « Habitation »,
 - « Commerce et activités de service »,
 - « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Ces 5 grandes destinations comprennent les sous-destinations suivantes prévues à l'article R. 151-28 :

- Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole - exploitation forestière,
- Pour la destination « Habitation » : logement – hébergement,
- Pour la destination « Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail – restauration,
- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés – locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés – établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale – salles d'art et de spectacles – équipements sportifs – autre équipements recevant du public,
- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition.

5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

Tous les secteurs :

1. les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) pouvant générer un périmètre de protection.
3. Les dépôts de toutes natures en dehors des terrains clos ou bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
4. Les carrières ou décharges.
5. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
6. Les habitations légères de loisirs.
7. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
8. Les constructions agricoles hors activités préexistantes.
9. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux.
Sont considérés comme familiaux les élevages dont la production est exclusivement destinée à la consommation de la famille (lapins, volailles, porcs, chèvres et moutons) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats ou autres animaux domestiques), et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
10. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires des cimetières.
11. Les éoliennes domestiques et de grandes hauteurs.
12. Les biens immobiliers (habitation, mur, abri, etc.) à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau pris à partir de la berge.

Secteur Ue :

13. Toute installation ou construction dans le secteur Ue, hormis les équipements publics tels que définis au paragraphe « Préambule » du présent chapitre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, et les constructions à usage d'habitation telles que définies à l'article U2.

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

Tous les secteurs :

1. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'ensemble des articles du règlement de la zone U ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité

foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

2. Les constructions à usage d'artisanat 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 affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Les déblais et remblais sont autorisés sur une hauteur maximale de 0.50 m (en+, ou en -), cette hauteur sera mesurée entre le terrain naturel et le terrain fini.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN) mouvements de terrain.
5. Les entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement d'une autre activité autorisée dans la zone, et d'être limités à des locaux accessoires. Un local d'entreposage est ici considéré comme accessoire si sa surface de plancher ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher du local d'activité dont il dépend.
6. Les clôtures à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau à condition qu'elles puissent être ouvertes si besoin.

Secteur Ue :

7. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient limitées à un logement par équipement public et qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des installations de la zone.
8. Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas altérer les points de vue remarquables sur l'entité paysagère « Les Côtes de Moselle », identifiés sur le règlement graphique par le symbole ➤●.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Tous les secteurs :

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 en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services et de secours de faire aisément demi-tour. Ces voies ne peuvent faire plus de 150m de longueur droite.
3. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins :

- 5,00 mètres de largeur pour les voies à sens unique et pour les voies partagées
- 7,00 mètres de largeur pour les voies à double sens

4. Circulations douces :

- Sur les voies à double sens et à sens unique, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire. Par contre, les voies partagées peuvent être aménagées sans distinction matérielle entre chaussée et trottoir.
- Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
- Les nouveaux sentiers piétons doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.
- Les sentiers piétons existants doivent être conservés mais peuvent être toutefois déplacés dans le cadre d'une opération d'ensemble nécessitant un redécoupage parcellaire.
- Les nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins :
 - 1,50 mètre d'emprise par sens de circulation dans le cas d'une piste unidirectionnelle,
 - 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation dans le cas d'une piste bidirectionnelle.

II- Accès

Tous les secteurs :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. 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 en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - 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.
3. 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 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

Tous les secteurs :

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

II - Assainissement

Tous les secteurs :

- La réglementation en vigueur doit être respectée.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement doit être demandé et respecté.

1. Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes aux réglementations en vigueur, avant rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux pluviales :

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

Tous les secteurs :

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE U 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

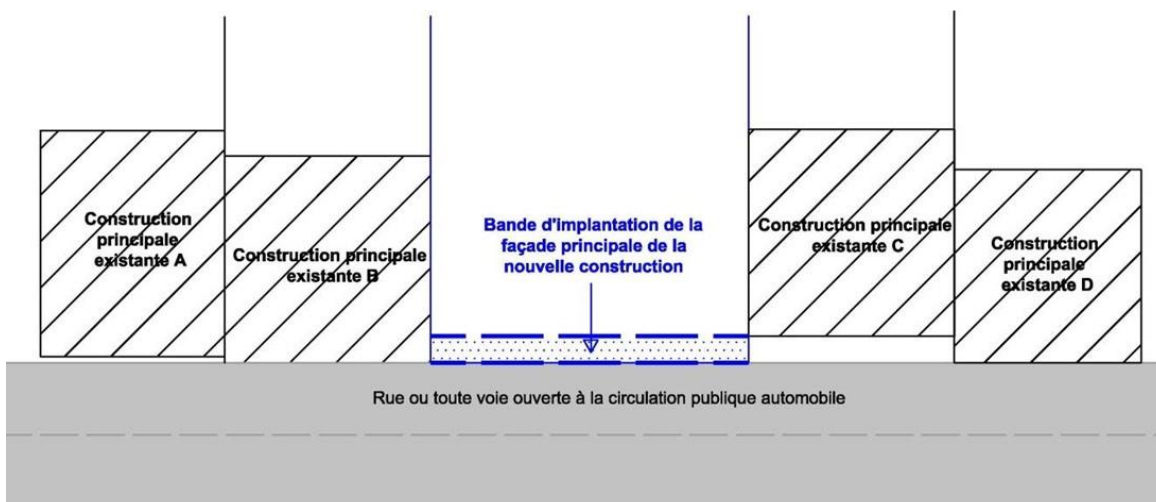
ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics qui s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

Pour la définition de la voie, voir schéma dans le glossaire en annexe.

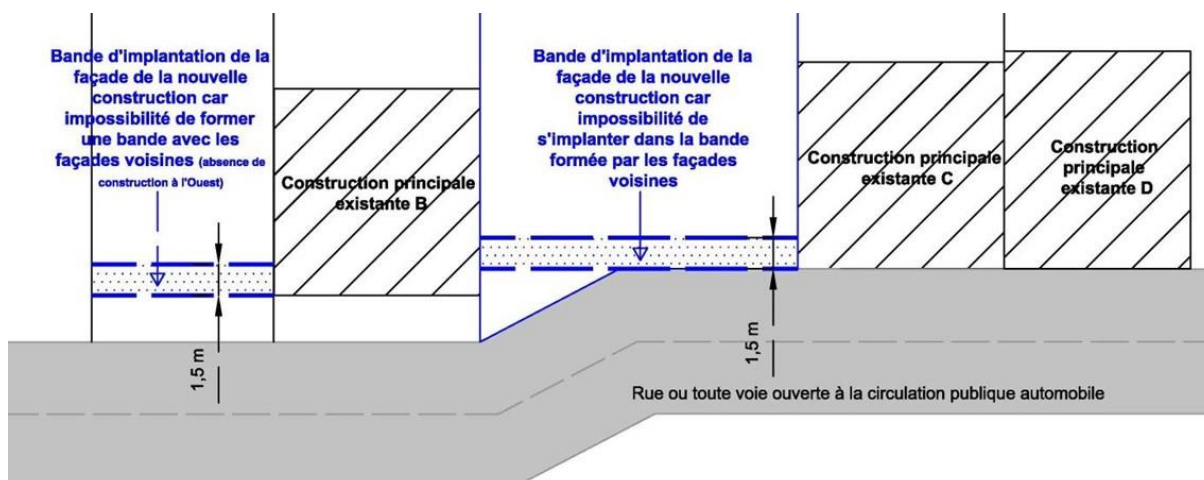
Secteur Uc :

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



Illustration

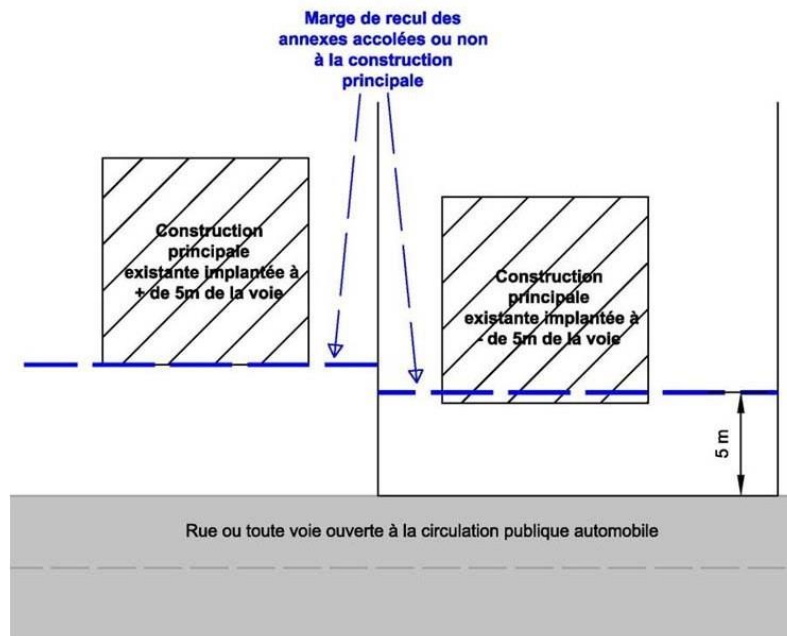
2. En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins 1,50 mètre.



Illustration

3. Les constructions annexes (abris de jardins, remises, garages,...) accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale, ni à moins de 5 mètres de l'alignement de toute voie ouverte à la circulation publique automobile.

Cet article ne s'applique pas aux auvents.

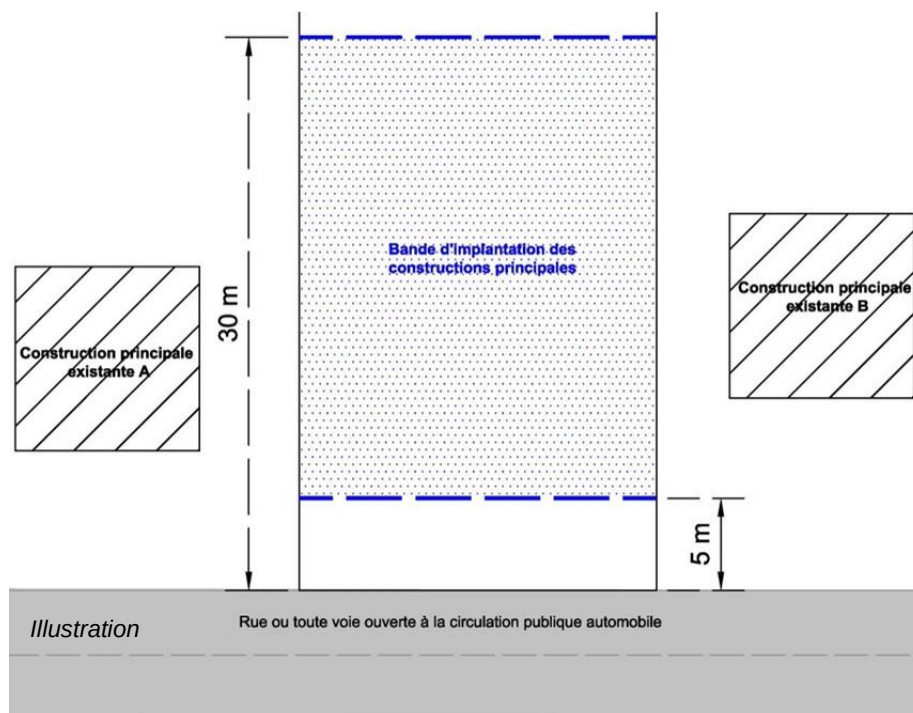


Illustration

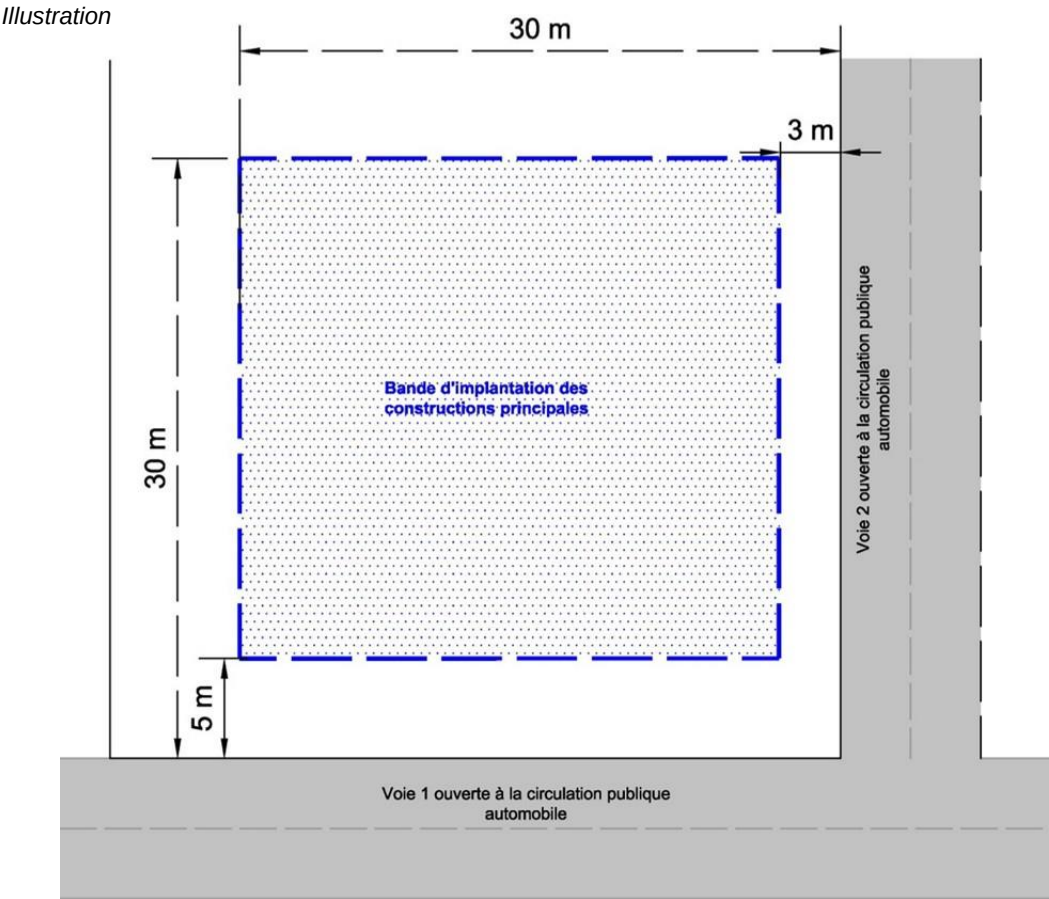
4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article sous réserve :
 - d'obtention si nécessaire d'une autorisation d'occuper le domaine public (autorisation de voirie, accordée à titre précaire, révocable et contre paiement d'une indemnité)
 - de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
 - de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain,),
 - de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
5. Les constructions et leurs extensions de toutes natures devront être implantées au-delà d'une marge de recul de 1,50 mètre par rapport aux limites des sentiers, chemins ruraux, des espaces verts et des parkings.

Secteur Ud :

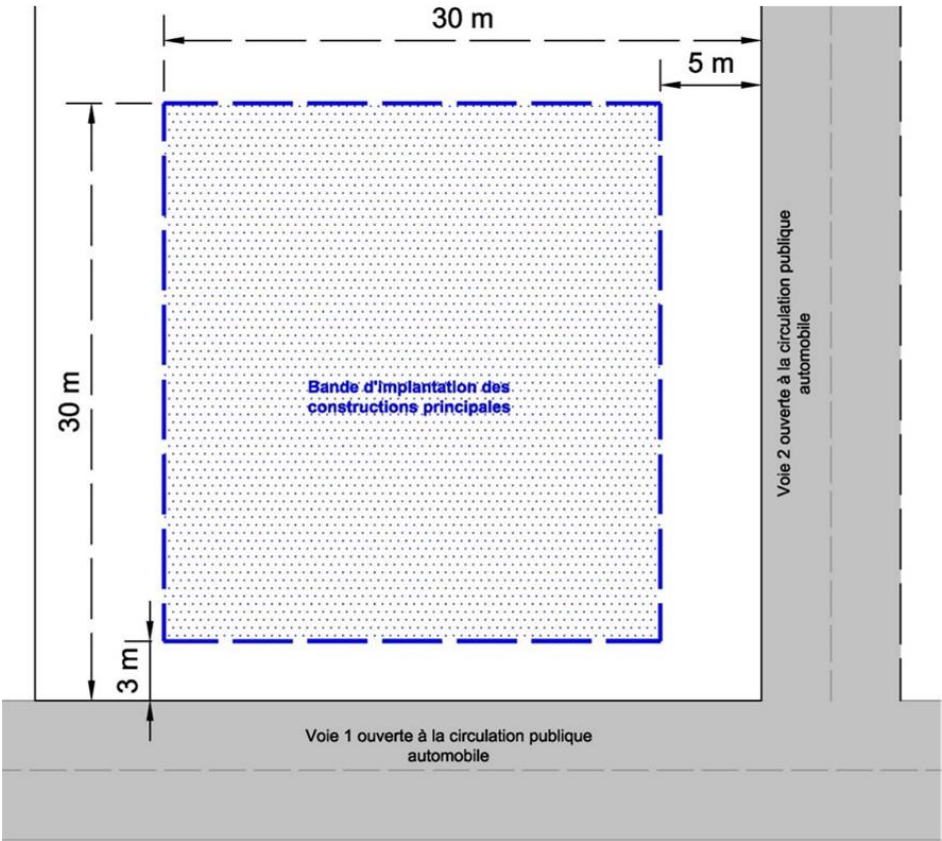
6. Sauf dispositions particulières du règlement graphique, les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 mètres et 30 mètres, débords de toit inclus, de toutes voies ouvertes à la circulation publique automobile.



Dans le cas d'une parcelle d'angle, les constructions principales s'implanteront dans une bande comprise entre 5 mètres et 30 mètres, débords de toit inclus, pour une des voies, et dans une bande comprise entre 3 mètres et 30 mètres, débords de toit inclus, pour l'autre des voies.



Ces distances sont comptées à partir des voies ouvertes à la circulation publique automobile.



Illustration

7. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article sous réserve :
- d'obtention si nécessaire d'une autorisation d'occuper le domaine public (autorisation de voirie, accordée à titre précaire, révocable et contre paiement d'une indemnité)
 - de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
 - de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain, ...),
 - de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Secteurs Ue :

8. Les constructions et installations s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics qui s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

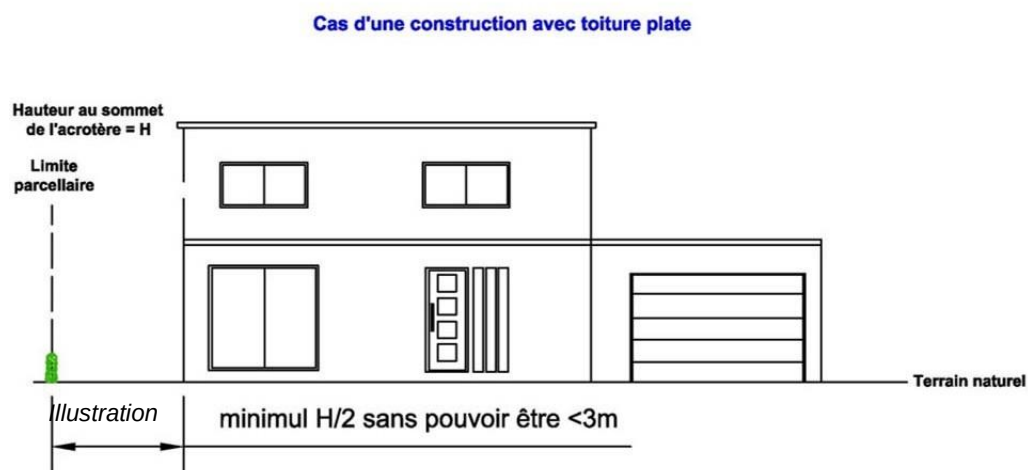
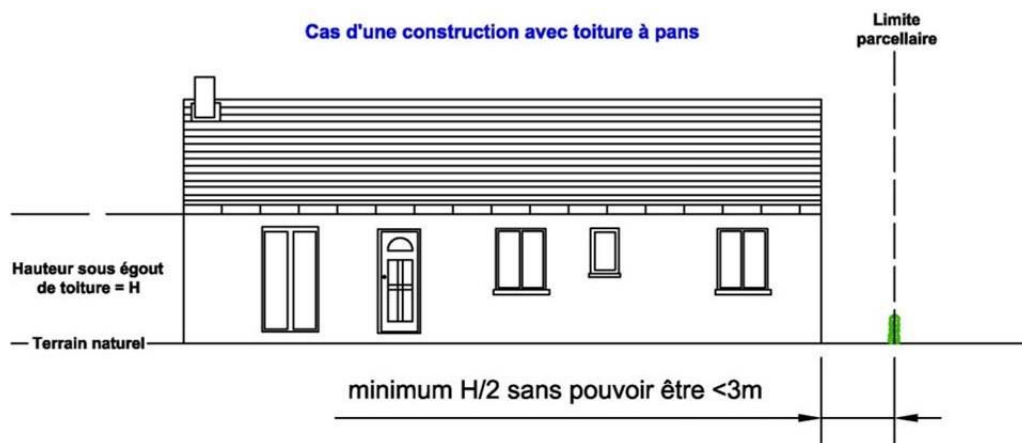
Dans le secteur Uc :

1. Les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées d'une limite latérale du terrain à l'autre.
2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites latérales est toutefois permise. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de la construction à tout point des autres limites du terrain doit être au moins égale à 3 mètres.
3. Pour les annexes isolées ou contiguës à la construction principale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

Dans le secteur Ud :

4. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
5. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
6. Les annexes devront s'implanter sur ou au minimum à 1 m des limites séparatives, distance comptée horizontalement depuis tout point des façades des annexes. Les piscines devront s'implanter au minimum à 1 m des limites séparative, distance comptée depuis le bord de la margelle des piscines.



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

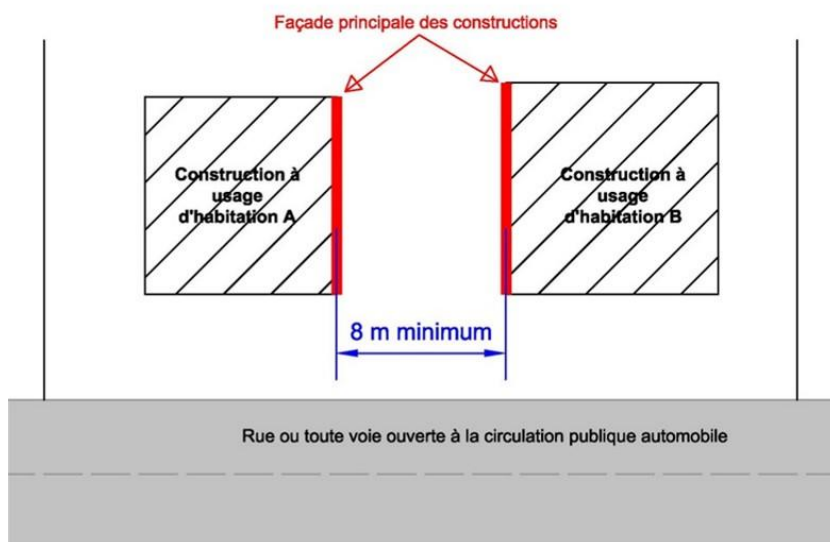
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics qui s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

Dans les secteurs Uc, Ud :

7. Sur une même propriété, les constructions annexes non contiguës y compris les garages et les abris de jardin doivent être distantes au minimum de 4 mètres.
8. Sur une même propriété, les constructions non contiguës à destination d'habitation doivent être distantes au minimum :
 - De 8,00 mètres lorsqu'elles sont édifiées en vis-à-vis les unes par rapport aux autres (de façade à façade hors débords de toit) ou lorsqu'elles sont édifiées latéralement les unes par rapport aux autres.

Cas de deux constructions non contiguës à usage d'habitation et
édifiées en vis à vis sur une même propriété



Illustration

9. Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux piscines.

Dans le secteur Ue :

Pas de prescriptions.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

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

Dans le secteur Uc et Ue :

Pas de prescription.

Dans le secteur Ud :

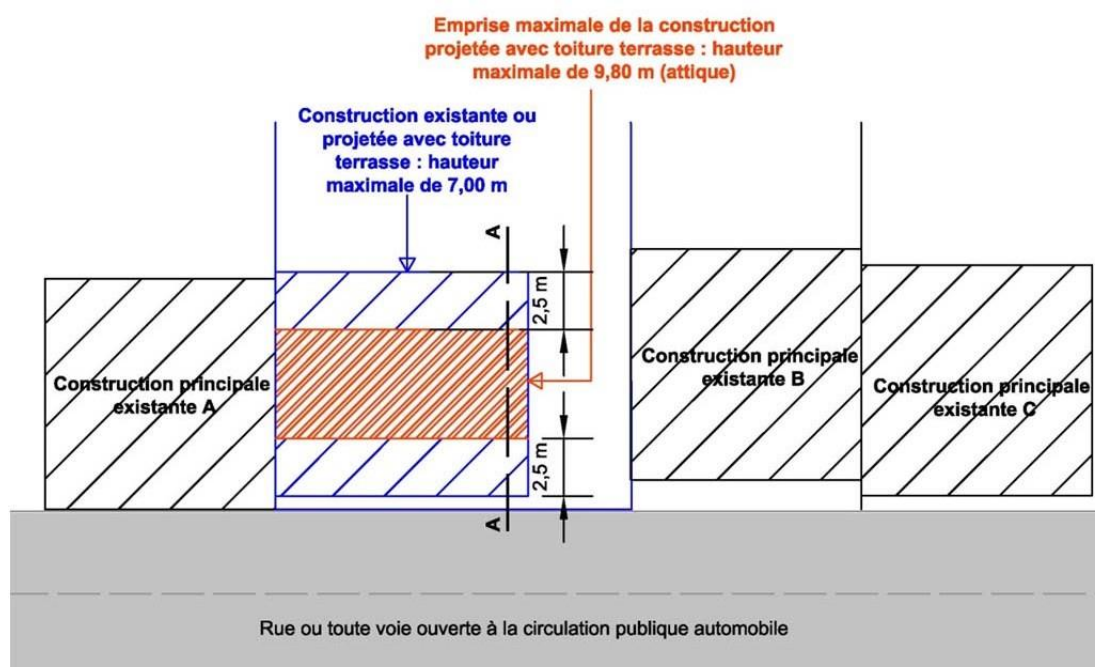
1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. L'emprise totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 40m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 20m² pour l'ensemble des abris de jardins et autresremises.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

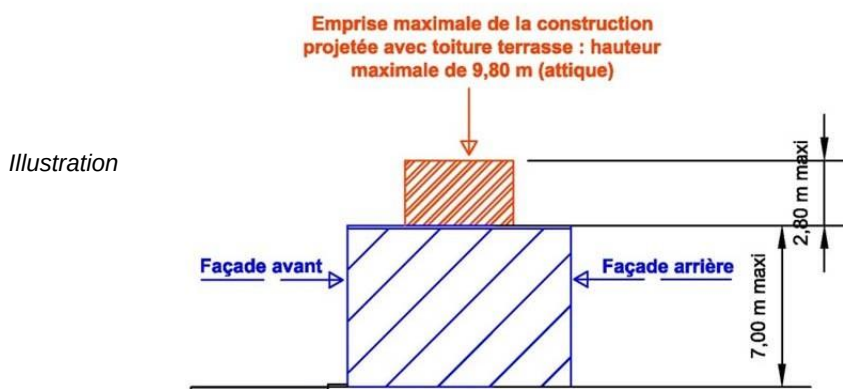
Les dispositions de l'article U10 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Sauf indication contraire, la hauteur maximale des constructions en tout point est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate). En cas de :

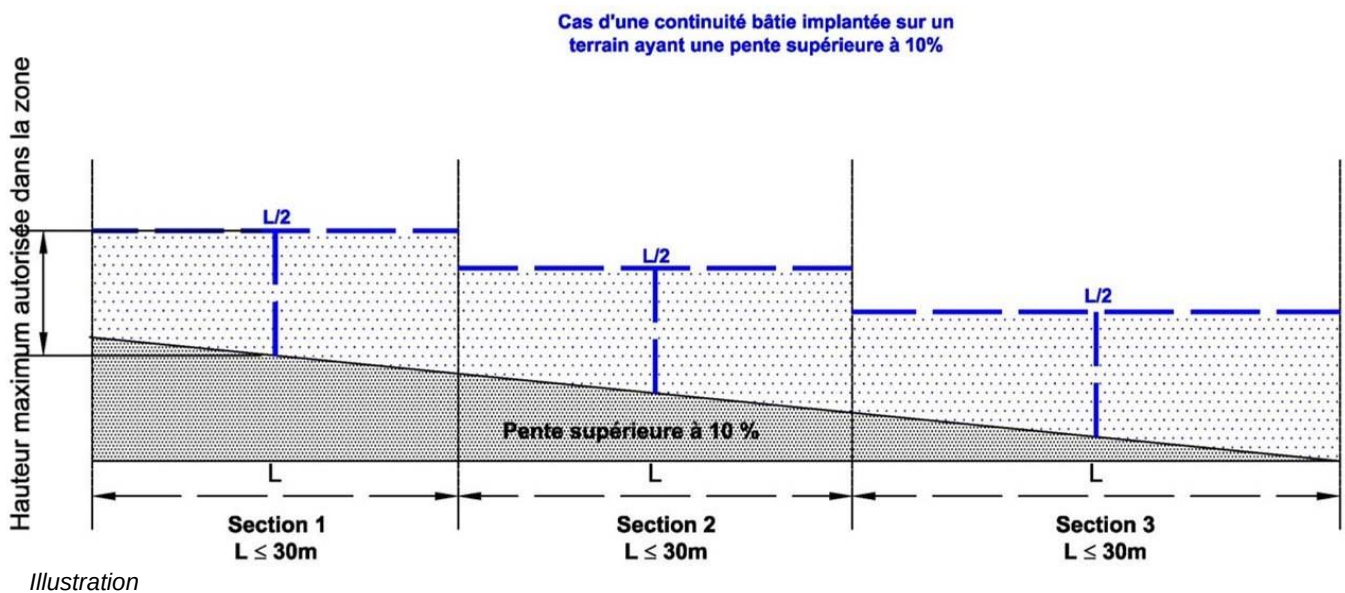
- toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.
- toiture à la Mansart (c'est-à-dire avec brisis et terrasson), la hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au sommet du brisis et non pas à l'égout.



COUPE A-A



- terrain naturel 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.



Tous les secteurs :

1. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres hors tout.

Dans les secteurs Uc :

2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres sans pouvoir être supérieure à plus de 1 mètre de l'égout de la construction voisine la moins élevée et inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de l'égout de la construction voisine la moins élevée.
3. Pour les équipements publics, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Dans le secteur Ud et Ud1 :

4. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres.
5. En cas de construction implantée sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres hors tout, sauf en cas de construction mitoyenne.
6. Pour les équipements publics, la hauteur maximale est fixée à 10,00 mètres.

Dans le secteur Ue :

7. La hauteur maximale des constructions et installations projetées est fixée à 12 mètres.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
2. Dans l'ensemble de l'article U11, sont considérés comme toitures à faible pente les toits dont la pente est inférieure à 15°.
3. Les dispositions particulières de l'article U11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
4. Dans tous les autres cas, 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 les couleurs
 - les éléments de façade (percements, balcons, ...),
 - les murs et clôtures.

Dans le secteur Uc :

Volume et toiture :

5. Pour les bâtiments principaux, la toiture sera :
 - A deux pans avec un faîtage principal sensiblement parallèle à l'axe de la voie d'accès pour les bâtiments sur rue ;
 - A 3 ou 4 pans pour les constructions de volume très important, situées sur une parcelle d'angle ou associées sur cour. Ces dispositions visent notamment à limiter les pignons disgracieux donnant sur la rue.
 - L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise entre 20° et 35° par rapport au plan horizontal.
 - Lorsqu'une construction vient s'accoler à un bâtiment existant (cas d'une implantation sur une seule limite séparative), la pente de la toiture sera celle de la construction voisine existante, tout en restant dans la fourchette comprise entre 20° et 35°.
 - Lorsqu'une construction vient s'accoler à deux constructions existantes (cas d'une implantation de limite séparative à limite séparative), la pente de la toiture sera à minima celle de la toiture voisine ayant la plus faible pente et à maxima la pente de la toiture voisine ayant la plus forte pente.
6. Pour les extensions à la construction principale et les annexes isolées, la toiture sera soit :
 - A un, 2, 3 ou 4 pans, avec une pente inférieure à 35°, tout en prenant soin de limiter les pignons donnant sur la rue;
 - De type terrasses (plates), végétalisées ou non ;

7. Les toitures à pans inversés avec chéneau central ainsi que les toitures à la Mansart sont interdites.
8. Les lucarnes et fenêtres de combles sont limitées à 3 par pan de toiture et seront axées sur les baies des façades. Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante et seront axés sur les fenêtres situées en façade. Dans le cas où aucune baie n'est située en façade, les châssis de toiture seront axés sur la partie centrale de la façade.
9. Les capteurs solaires sont autorisés.
10. Les souches de cheminées seront enduites, les conduits inox en partie apparente sont interdits.

Matériaux, aspect et couleur :

11. Les toitures des maisons d'habitation et leurs annexes seront couvertes exclusivement de :
 - Tuiles de terre cuite de couleur rouge naturel
 - pour les toitures à pans, excepté pour les équipements publics
 - Les matériaux transparents plats sont autorisés seulement pour les vérandas, pergolas, marquises, serres, etc...Le zinc est autorisé pour les toitures à faible pente (inférieure 15°)
12. Les enduits sont :
 - à réaliser à base de mortier de chaux (les couleurs seront celles de la chaux de Wasselonne, du sable, du beige clair ou ocré) pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité, avec une finition taloché fin ou brossé pour le bâti lorrain traditionnel. (Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel). Pour les extensions récentes, les enduits seront d'aspect équivalent à un enduit traditionnel.
 - de type tyroliens ou en mortier taloché pour le bâti datant de la période de la seconde reconstruction (~1945-1965). Les teintes seront du sable, beige, à des variantes de vert amande, gris, gris bleuté, taupe, rose, corail.
 - à réaliser à la chaux ou enduit autre non pelliculaire avec une finition gratté ou brossée de teinte sable à beige pour le bâti « traditionnel » édifié aux alentours de 1970 à nos jours.
13. Les portes d'entrée seront en bois peint, ou en bois naturel (sans lasure, ni vernis), d'inspiration traditionnelle, pour le bâti lorrain traditionnel antérieur à 1950. Elles pourront être en aluminium pour les constructions édifiées après 1950, mais quel que soit l'époque, les menuiseries en PVC sont interdites. Les portes de grange et de garage devront être dans le même ton que celui de la porte d'entrée.
14. Les volets battants seront en bois peints pour le bâti lorrain traditionnel antérieur à 1950. Elles pourront être en aluminium pour les constructions édifiées après 1950 mais quel que soit l'époque, l'utilisation de PVC est interdite. La teinte sera identique à celle de la porte d'entrée ou dans un dégradé plus clair, ou blanc cassé.
15. Les fenêtres, pour le bâti lorrain traditionnel antérieur à 1950 et pour l'ensemble des architectures à l'exception de l'architecture contemporaine, seront à 2 vantaux en bois peint en blanc cassé ou dans un ton dégradé plus clair que la

teinte des volets. Seuls les petits bois apparents et menuisés dans le double vitrage sont autorisés.

Elles pourront être en aluminium et respecteront la partition des vantaux existants pour les constructions édifiées après 1950 ; mais quel que soit l'époque, l'utilisation de PVC est interdite.

16. Pour les façades, sont interdits :

- Les doublages extérieurs en panneau plastiques, Fibrociment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres, etc...
- Les couleurs vives et brillantes en ce qui concerne les parements de façade
- La pose de baguette d'angle en rénovation et dans le cas d'extension récente
- Le blanc pur et les couleurs vives pour les enduits
- La mise en peinture des éléments de pierre, de pierre de taille et de brique destinés à rester apparents
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellon)
- Le maintien à l'état brut des matériaux neufs destinés à être recouvert (par un enduit par exemple).

17. L'isolation par l'extérieur des bâtiments n'est autorisée que sur les façades des constructions principales ne possédant pas d'éléments de modénature (encadrements de baies ouvragés, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...) et sur les annexes sans caractère architectural particulier.

Eléments de façade,

Le traitement architectural de la façade doit s'harmonier à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

Le rythme des percements et leurs proportions doivent faire référence au bâti traditionnel.

18. Les balcons, terrasses, escaliers et loggias sur rue sont interdits.

19. Lors de modifications ou de transformations de bâtiments existants l'ordonnancement des percements d'origine devra être respecté sauf en cas de façade borgne ou faiblement percée, auquel cas un ordonnancement traditionnel sera réalisé.

20. La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdite.

21. La suppression des portes cochères et des marquises anciennes en métal et verre est interdite. En cas de remplacement, ces éléments devront être rétablis à l'identique.

22. Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail est interdit.

23. Sont interdits

- Les volets roulants à caisson extérieur apparents
- Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes

Murs, clôtures et usoirs :

24. Sauf lorsqu'elles existent, les clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile sont interdites.
25. Les murs existants, lorsqu'ils participent directement à la qualité du paysage urbain de par leur matériaux, hauteur, largeur et traitement de surface doivent être conservés et restaurés soit à l'identique, soit de manière à améliorer leur composition (pierres apparentes, enduit à la chaux, etc...). Dans tous les cas, les murs devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
26. Lorsque la clôture est constituée de murets bas rehaussés de grilles (ou de simples éléments horizontaux), doublée ou non de haies végétales, présentant une certaine transparence, celle-ci devra être préservée, aussi l'utilisation de clôtures pleines dans la partie haute est proscrite.
27. La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 0.50 m maximum:
28. La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,00 m maximum, hauteur du mur de soutènement comprise.
29. Les usoirs existants privés et publics doivent rester libres de toutes constructions de murs, murets ou clôtures.
30. Les pavages ou dallages anciens en place sur le domaine public ou dans les usoirs seront conservés ou remis en l'état. Dans le cas contraire, les matériaux pourront être traditionnels (pierre naturelle, granit, ...) et devront respecter la typologie des constructions existantes.

Dans les secteurs Ud :

Volume et toiture :

31. Les toitures seront soit
 - A pans avec une pente comprise entre 20° et 35° ;
 - De type toit terrasse, végétalisé ou non ;
 - Pour les toits à pans, une pente supérieure ou inférieure pourra être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
32. Pour les extensions à la construction principale et les annexes isolées, les toitures à faible pente sont autorisées.
33. Les lucarnes et fenêtres de combles sont limitées à 3 par pan de toiture et seront axées sur les baies des façades. Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante et seront axés sur les fenêtres situées en façade. Dans le cas où aucune baie n'est située en façade, les châssis de toiture seront axés sur la partie centrale de la façade.
34. L'aménagement des combles est autorisé mais limité à un seul niveau de comble habitable.
35. Les capteurs solaires sont autorisés.

Matériaux, aspect et couleur :

36. Les toitures des maisons d'habitation et leurs annexes seront couvertes exclusivement de :
- Tuiles de couleur rouges pour les toitures à pans de plus de 20 m².
 - Matériaux transparents plats pour les vérandas, pergolas, marquises, serres, etc...
- Le zinc est autorisé pour les toitures à faible pente (inférieure à 15°)
Les matériaux de fortune sont interdits.
37. Les façades sur rue devront présenter des matériaux en harmonie avec les bâtiments existants proches (enduits, peinture, pierre naturelle...).
38. Pour les enduits, les couleurs vives sont interdites sauf pour les éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.
39. Les doublages extérieurs en panneaux plastique, Fibrociment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres, etc... sont interdits.

Eléments de façade,

40. Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue sont interdits.
41. Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur devront être considérés comme des éléments participants directement à la qualité architecturale de la construction et seront positionnés en adoptant un caractère discret.

L'adaptation au sol

42. L'accès de l'entrée principale sera de plain-pied avec le TN ou bien situé à + / – 0,50 m du TN.

Murs, clôtures et usoirs :

43. Les clôtures devront participer directement à la qualité du paysage urbain de par leurs matériaux, hauteur, largeur et traitement de surface. Dans tous les cas, les murs devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
44. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, l'ensemble doublé ou non d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.
45. Pour les parcelles d'angles, les clôtures sur rue où ne se situe pas l'entrée principale piétonne, seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, l'ensemble doublé ou non d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximum de 2.00 mètres.
46. La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 0.50 m maximum:
47. La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,00 m maximum, hauteur du mur de soutènement comprise.

48. Pour les clôtures sur rues, les claustras sont interdits et le grillage souple l'est également sauf si ce dernier est doublé d'une haie vive d'essences locales le masquant sur l'ensemble de sa hauteur.

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

A) 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 et emprises publiques, soit au minimum :

Dans les secteurs Uc :

- | | |
|--|--|
| - logement (collectif ou individuel) : | 2 emplacements par logement créé |
| - ensemble de logements collectifs : | ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements |
| - opération d'ensemble : | ajouter 1 emplacement en accès libre sur les espaces communes, par groupe de 2 lots. |
| - hôtel : | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant : | 1 emplacement pour 15 m ² de salle |
| - commerce > 100m ² de surface de vente : | 1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles : | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux : | 1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher |
| - hôpital, clinique : | 1 emplacement pour 4 lits |
| - maison de retraite : | 1 emplacement pour 4 lits |
| - artisanat : | 1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher |
| - atelier automobile : | 1 emplacement pour 30 m ² d'atelier |
| - équipements publics : | pas de prescriptions |

Dans le secteur Ud et Ud1 :

- | | |
|--|--|
| - logement (collectif ou individuel) : | 2 emplacements aériens par logement créé |
| - ensemble de logements collectifs : | ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements |
| - opération d'ensemble : | ajouter 1 emplacement en accès libre sur les espaces communes, par groupe de 2 lots. |
| - hôtel : | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant : | 1 emplacement pour 10 m ² de salle |
| - commerce > 100m ² de surface de vente : | 1 emplacement pour 20 m ² de surface de plancher |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles : | 1 emplacement pour 5 places |

- bureaux :	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- hôpital, clinique :	1 emplacement pour 4 lits
- maison de retraite :	1 emplacement pour 4 lits
- artisanat :	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
- atelier automobile :	1 emplacement pour 25 m ² d'atelier
- équipements publics :	pas de prescriptions

Dans le secteur Ue :

Pas de prescription.

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

C) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

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

- logement collectif	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- hôtellerie	10 m ² par opération
- autre activité économique	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- établissement d'enseignement	1 m ² pour 15 élèves
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

Exceptions : les commerces comprenant moins de 150 m² de surface de plancher et les maisons individuelles ne sont pas concernés.

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

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

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

Les essences utilisées pour les plantations seront d'essences locales (Pour des conseils se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – volet thématique : pièce n° 5.1)

Les éléments repérés sur le règlement graphique (pièces 3.1, 3.2 et 3.3) en tant qu'éléments de paysages sont à préserver ou à créer lorsque cela est précisé dans la légende.

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètres du sol.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

SECTEUR ZA

Caractère du secteur

Il s'agit d'un secteur essentiellement destiné aux activités économiques telles que tertiaires, artisanales, industrielles légères et éventuelles commerciales si ces dernières servent de liaison avec les activités du secteur.

Le secteur ZA est divisé en deux sous-secteurs :

- ZA1 : activité tertiaire, industrielle et artisanale
- ZA2 : idem que le secteur ZA1 mais où seront admises, sous condition, les activités commerciales.

Le secteur ZA est concerné en partie par un aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Le secteur ZA est concerné par les périmètres de protection de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY. Pour les constructions et/ou installations et travaux dans ces périmètres, il convient de respecter les dispositions fixées par l'arrêté préfectoral n°99 – AG/3-233 en date du 23 juillet 1999 renouvelé par arrêté 2015-DDT/SRECC-UPR n°002 du 18 février 2015.

Préambule :

1. Le règlement du secteur 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Pour rappel, les 5 grandes destinations de constructions prévue à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme sont les suivantes :
 - « Exploitation agricole et forestière »,
 - « Habitation »,
 - « Commerce et activités de service »,
 - « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Ces 5 grandes destinations comprennent les sous-destinations suivantes prévues à l'article R. 151-28 :

- Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole - exploitation forestière,
- Pour la destination « Habitation » : logement – hébergement,
- Pour la destination « Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail – restauration,
- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés – locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés – établissements d'enseignement,

de santé et d'action sociale – salles d'art et de spectacles – équipements sportifs – autre équipements recevant du public,

- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition.

5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE ZA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
2. Les élevages de toute nature, y compris ceux qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
3. Les étangs et piscines, hormis les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie.
4. Les dépôts de toutes natures en dehors des terrains clos ou bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet et en lien direct avec une activité économique présente dans le secteur.
5. Les carrières ou décharges.
6. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
7. Les habitations légères de loisirs.
8. L'installation de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs à l'exception d'un stationnement entre deux utilisations ou si elles entrent dans le cadre d'une activité de fabrication ou commerciales.
9. Les constructions à caractère provisoires

10. Les biens immobiliers (habitation, mur, abri, etc.) à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau pris à partir de la berge.
11. En sous-secteur ZA1, les locaux destinés à accueillir une activité commerciale directe.
12. Dans les zones de protection de la gare de triage de WOIPPY, toutes occupations, constructions et installations interdites par l'arrêté préfectoral n°99 – AG/3-233 en date du 23 juillet 1999 et renouvelé par arrêté 2015-DDT/SRECC-UPR n°002 du 18 février 2015.

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

1. Dans le sous-secteur ZA2, les activités commerciales sous réserves qu'elles soient directement liées à l'activité économique du secteur (grossistes, dépôts, concessionnaires).
2. Les logements sont admis à condition :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations du secteur
 - qu'ils soient limités à un seul logement par établissement
 - qu'ils soient intégrés dans un bâtiment à usage principal d'activité et dans la volumétrie général de ce dernier.
 - qu'ils soient limités à une Surface de Plancher de 80 m²
 - qu'ils respectent, à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le règlement graphique, la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics mais également nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
4. Les clôtures à moins de 6 mètres du bord du cours d'eaux à condition qu'elles puissent être ouvertes si besoin.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans le secteur.
6. Dans les périmètres de protection de la gare de triage de WOIPPY, les constructions et/ou installations et travaux précités autorisés par l'arrêté préfectoral n°99 – AG/3-233 en date du 23 juillet 1999 et renouvelé par arrêté 2015-DDT/SRECC-UPR n°002 du 18 février 2015.

ARTICLE ZA 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 en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services et de secours de faire aisément demi-tour.
3. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins :
 - 6,00 mètres de largeur pour les voies à sens unique et pour les voies partagées
 - 8,00 mètres de largeur pour les voies à double sens
4. Circulations douces :
 - Sur les voies de distribution primaire et secondaire, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire.
 - Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
 - Les nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins :
 - 1,50 mètre d'emprise par sens de circulation dans le cas d'une piste unidirectionnelle,
 - 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation dans le cas d'une piste bidirectionnelle.

II- Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. 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 en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - 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.
3. 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.
4. Les accès sur la RD652 et la Voie Romaine sont interdits.
5. Seuls seront autorisés les accès sur la Rue de la Fontaine Chaudron et sur les voies dessertes débouchant sur cette dernière.

ARTICLE ZA 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

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement doit être demandé et respecté.

1. Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes aux réglementations en vigueur, avant rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux usées artisanales et industrielles

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié et conforme aux réglementations en vigueur permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration.
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par l'industriel, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).
- En cas de raccordement au réseau public, les zones de stationnement ≥ 6 places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE ZA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

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

1. Les constructions principales et leurs annexes accolées ou non, devront respectées la marge de recul présente sur le règlement graphique.
2. Les nouvelles constructions planteront leur façade principale sur rue dans la bande formée par les constructions voisines les plus proches.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant ou projeté, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.

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

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point des façades 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 sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architecturalement cohérent, les bâtiments

pourront être contigus, sous réserve d'une composition d'ensemble et de l'exécution de murs coupe-feu.

3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant ou projeté, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.

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

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

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.
2. Les constructions non contiguës devront être éloignées d'une distance suffisante pour permettre l'entretien du sol, des façades des bâtiments et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE ZA 9 - EMPRISE AU SOL

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

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan formant un ensemble architecturalement cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60% de la surface de chacune des parcelles.

ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sauf indication contraire, la hauteur maximale des constructions est calculée hors tout.

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 11,00 mètres.
2. Des surhauteurs seront admises lors de situations particulières (entrée de la zone, bâtiment d'angle sur carrefour et voirie,...) sans que la hauteur maximale de la construction projetée dépasse 13,00 mètres.

3. 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 ZA 11.

ARTICLE ZA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion des bâtiments et des espaces publics.

Prescriptions générales :

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
2. Dans l'ensemble de l'article ZA11, sont considérés comme toitures à faible pente les toits dont la pente est inférieure à 15°.
3. Les dispositions particulières de l'article ZA11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
4. Dans tous les autres cas, 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 aires de stockage et de stationnement
 - les murs et clôtures
 - l'éclairage extérieur et enseignes

Volume et toiture :

Volumétrie et architecture :

5. Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, sortie de hall, bâtiments de bureaux,...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.
6. Les bâtiments et projets de grand impact volumétrique seront localisés de préférence le long de la Voie Romaine de manière à les associer au parc industriel et tertiaire existant côté WOIPPY.

7. Les façades « nobles » seront développées le long des axes principaux, notamment le long de la RD652, la rue de la Fontaine Chaudron et de la Voie Romaine.
8. Les annexes, garages, dépôts et logements autorisés à l'article ZA 2 devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Toiture :

9. Les bâtiments n'auront pas de toitures visibles du sol. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.
10. Les toitures étant particulièrement visibles depuis « la côte de Moselle », les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation cheminées, éclairage zénithal). Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de permis de construire devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules vus.
11. Les toitures plates ou à pentes faibles (inférieure à 15°) seront privilégiées
12. Les capteurs solaires sont autorisés.

Matériaux, aspect et couleur :

13. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect, et des matériaux d'un entretien facile qui conservent un aspect satisfaisant dans le temps.
14. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
15. Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les couleurs trop claires seront à proscrire pour les grandes masses. Des couleurs vives pourront être admises pour des éléments de petites tailles.
16. Les doublages extérieurs/ bardages en panneau plastiques, Fibrociment, tôle galvanisée, les habillages en carrelage, les fausses pierres, etc... sont interdits.
17. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades principales.

Aires de stockage et de stationnement

18. Les aires de stockage de déchets et autres matériaux non valorisés à l'air libre ne doivent être visibles ni depuis les voies de circulation publiques. Des éléments, de préférence végétaux d'essences locales, peuvent assurer cette protection visuelle.
19. Les zones de stationnement seront autant que possible masquées par des éléments végétaux d'essences locales.

Murs et clôtures

20. Les clôtures sont proscrites. Cependant, si pour des raisons de sécurité justifiées par le constructeur un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une

grille ou grillage rigides doublés d'une haie de même hauteur et composée d'essences locales.

21. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain fini.

Eclairage extérieur et enseignes

22. Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire. Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété. Les enseignes sur mât sont interdites.
23. L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera sera de type balisage constitué de bornes d'une hauteur d'environ 1,2 mètres, différent de l'éclairage des voies publiques.
24. Dans les zones de stockages, de livraisons, ou pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur pylônes.
25. Les équipements d'éclairage performants et économe en énergie (LED par exemple) seront privilégiés.

ARTICLE ZA 12 – STATIONNEMENT

A) 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 et emprises publiques, soit au minimum :

- logement de gardiennage	1 emplacement par logement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- commerce	1 emplacement pour 30 m ² de surface de vente
- bureaux	1 emplacement pour 25 m ²
- artisanat – stockage et production	1 emplacement pour 100m ²
- artisanat – Bureau	1 emplacement pour 35m ²
- industrie et entrepôt	1 emplacement pour 2 postes de travail avec un minimum de 2 emplacements pour 100m ²

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des

places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

C) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

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

- logement de gardiennage	1 emplacement par logement
- hôtel	1 emplacement pour 5 chambres
- commerce	1 emplacement pour 70 m ² de surface de vente
- bureaux	1 emplacement pour 50 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- industrie et entrepôt	1 emplacement pour 5 postes de travail avec un minimum de 1 emplacement pour 100m ²
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

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

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

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

Les essences utilisées pour les plantations seront d'essences locales (Pour des conseils se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – volet thématique : pièce n° 5.1)

Les éléments repérés sur le règlement graphique (pièces 3.1, 3.2 et 3.3) en tant qu'éléments de paysages sont à préserver ou à créer lorsque cela est précisé dans la légende.

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts comptant au minimum un arbre pour 100m².
2. Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 5 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètres du sol.

ARTICLE ZA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE ZA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE ZA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

Secteur ZC

Caractère du secteur

Il s'agit d'un secteur essentiellement destiné aux activités économiques telles que tertiaires et commerciales.

Le secteur ZC est divisé en deux sous-secteurs :

- ZC1 : activité commerciale liée à l'hypermarché (commerce du confort de la maison, du loisir et du sport, du jardin, restauration,...)
- ZC2 : activité tertiaire et commerciale liée ou partiellement liée au secteur d'activité ZA ou d'activités économiques situées en périphéries.

Le secteur ZC est concerné en partie par un aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Le secteur ZC est concerné par les périmètres de protection de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY. Pour les constructions et/ou installations et travaux dans ces périmètres, il convient de respecter les dispositions fixées par l'arrêté préfectoral n°99 – AG/3-233 en date du 23 juillet 1999 renouvelé par arrêté 2015-DDT/SRECC-UPR n°002 du 18 février 2015.

Préambule :

1. Le règlement du secteur 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Pour rappel, les 5 grandes destinations de constructions prévue à l'article R. 11-27 du code de l'urbanisme sont les suivantes :
 - « Exploitation agricole et forestière »,
 - « Habitation »,
 - « Commerce et activités de service »,
 - « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Ces 5 grandes destinations comprennent les sous-destinations suivantes prévues à l'article R. 151-28 :

- Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole - exploitation forestière,
- Pour la destination « Habitation » : logement – hébergement,
- Pour la destination « Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail – restauration,
- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés – locaux techniques et industriels des

administrations publiques et assimilés – établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale – salles d'art et de spectacles – équipements sportifs – autre équipements recevant du public,

- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition.

5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE ZC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
2. Les élevages de toute nature, y compris ceux qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
3. Les étangs et piscines, hormis les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie.
4. Les dépôts de toutes natures en dehors des terrains clos ou bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet et en lien direct avec une activité économique présente dans le secteur.
5. Les établissements de loisirs liés à la vie nocturne de type discothèque, bar,...
6. Les carrières ou décharges.
7. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
8. Les habitations légères de loisirs.
9. L'installation de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs à l'exception d'un stationnement entre deux utilisations ou si elles entrent dans le cadre d'une activité de fabrication ou commerciales.
10. Les constructions à caractère provisoires

11. Les biens immobiliers (habitation, mur, abri, etc.) à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau pris à partir de la berge.
12. En sous-secteur ZC1, toutes les activités autres que commerciales, hôtelières et de restauration.
13. Dans les zones de protection de la gare de triage de WOIPPY, toutes occupations, constructions et installations interdites par l'arrêté préfectoral n°99 – AG/3-233 en date du 23 juillet 1999 et renouvelé par arrêté 2015-DDT/SRECC-UPR n°002 du 18 février 2015.

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

1. En sous-secteur ZC2, les activités artisanales et les constructions associées sous réserves qu'elles soient liées à une activité commerciale significative.
2. Les logements sont admis à condition :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations du secteur
 - qu'ils soient limités à un seul logement par établissement
 - qu'ils soient intégrés dans un bâtiment à usage principal d'activité et dans la volumétrie général de ce dernier.
 - qu'ils soient limités à une Surface de Plancher de 80 m²
 - qu'ils respectent, à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le document graphique annexe, la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics mais également nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
4. Les aires de stationnement ouvertes au public
5. Les clôtures à moins de 6 mètres du bord du cours d'eaux à condition qu'elles puissent être ouvertes si besoin.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans le secteur.
7. Dans les périmètres de protection de la gare de triage de WOIPPY, les constructions et/ou installations et travaux précités autorisés par l'arrêté préfectoral n°99 – AG/3-233 en date du 23 juillet 1999 et renouvelé par arrêté 2015-DDT/SRECC-UPR n°002 du 18 février 2015.

ARTICLE ZC 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 en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services et de secours de faire aisément demi-tour.
3. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins :
 - 6,00 mètres de largeur pour les voies à sens unique et pour les voies partagées
 - 8,00 mètres de largeur pour les voies à double sens
4. Circulations douces :
 - Sur les voies de distribution primaire et secondaire, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire.
 - Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
 - Les nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins :
 - 1,50 mètre d'emprise par sens de circulation dans le cas d'une piste unidirectionnelle,
 - 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation dans le cas d'une piste bidirectionnelle.

II- Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. 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 en dehors de tout obstacle (mobiliers urbains, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles qui présentent un risque pour la sécurité est interdit.
3. 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.
4. Les accès sur la RD652, la Voie Romaine ainsi que sur la rue de Fèves sont interdits.
5. Le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

ARTICLE ZC 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

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement doit être demandé et respecté.

1. Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes aux réglementations en vigueur, avant rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux usées liées aux activités économiques ou à leur entretien

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié et conforme aux réglementations en vigueur permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration.
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par l'établissement, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage ou

d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

- En cas de raccordement au réseau public, les zones de stationnement ≥ 6 places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

Tous les secteurs :

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE ZC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

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

1. Les constructions principales et leurs annexes accolées ou non, devront respectées la marge de recul présente sur le règlement graphique.
2. Les nouvelles constructions planteront leur façade principale sur rue dans la bande formée par les constructions voisines les plus proches.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.
4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment projeté, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.

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

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point des façades 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 sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architecturalement cohérent, les bâtiments pourront être contigus, sous réserve d'une composition d'ensemble et de l'exécution de murs coupe-feu.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.
4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment projeté, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.

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

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

Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres
2. Les constructions non contiguës devront être éloignées d'une distance suffisante pour permettre l'entretien du sol, des façades des bâtiments et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE ZC 9 - EMPRISE AU SOL

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

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
2. Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan formant un ensemble architecturalement cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 45% de la surface de chacune des parcelles.

ARTICLE ZC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sauf indication contraire, la hauteur maximale des constructions est donnée hors tout.

4. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 13,00 mètres pour les bâtiments commerciaux et 15,00 mètres pour les bâtiments de bureaux (tertiaire).
5. 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 ZC 11.

ARTICLE ZC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion des bâtiments et des espaces publics.

Prescriptions générales :

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
2. Dans l'ensemble de l'article U11, sont considérés comme toitures à faible pente les toits dont la pente est inférieure à 15°.
3. Les dispositions particulières de l'article U11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
4. Dans tous les autres cas, 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 aires de stockage et de stationnement
 - les murs et clôtures
 - l'éclairage extérieur et enseignes

Volume:

5. Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (façade commerciale, bâtiments de bureaux,...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.
6. Les façades principales auront un aspect qualitatif et seront développées le long des axes principaux, notamment le long de la RD652, la voie faisant la jonction giratoire RD652/giratoire rue du Pré des Meuniers et de la route de Fèves.

7. Les annexes, garages, dépôts et logements autorisés à l'article ZC 2 devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.
8. Afin de créer et préserver une image qualitative et coordonnée de la zone, les façades vitrines ou façades principales seront particulièrement soignées et implantées :
 - En sous-secteur ZC2 le long de la rue de Fèves ou de la RD112B et, si le projet propose une composition d'ensemble architecturalement qualitative et cohérente, le long de la rue de la Fontaine Chaudron.
 - En sous-secteur ZC1 le long des axes routiers faisant la liaison entre le giratoire rue de Fèves/ rue de la Fontaine Chaudron et la voie faisant la jonction giratoire RD652/giratoire rue du Pré des Meuniers. Ainsi, les façades arrières pourront être tournées vers la rue de Fèves (des talus ayant été créés) et à moindre mesure vers la voie faisant la jonction giratoire RD652/giratoire rue du Pré des Meuniers.

Toiture :

9. Les bâtiments n'auront pas de toitures visibles du sol. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.
10. Les toitures à pans vitrés ou constituées de matériaux transparents peuvent être admises dans le cas d'une activité commerciale nécessitant la construction d'une annexe ou d'un auvent, accolée ou non à la construction principale, de type « abris » ou « serre » (exemple : magasin de jardinage).
11. Les toitures étant particulièrement visibles depuis « les côtes de Moselle », les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation cheminées, éclairage zénithal). Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de permis de construire devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules vus.
12. Les toitures plates, végétalisées ou non, ou à pentes faibles (inférieure à 15°) seront privilégiées
13. Les toitures à fortes pentes sont interdites.
14. Les capteurs solaires sont autorisés.

Matériaux, aspect et couleur :

15. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect, et des matériaux d'un entretien facile qui conservent un aspect satisfaisant dans le temps.
16. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
17. Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les couleurs trop claires seront à proscrire pour les grandes masses. Des couleurs vives pourront être admises pour des éléments de petites tailles.

18. Les doublages extérieurs/ bardages en panneau plastiques, Fibrociment, tôle galvanisée, les habillages en carrelage, les fausses pierres, etc... sont interdits.
19. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades principales.

Aires de stockage et de stationnement

20. Les aires de stockage de déchets et autres matériaux non valorisés à l'air libre ne doivent être visibles depuis les voies de circulation publiques. Des éléments, de type végétaux d'essences locales assureront cette protection visuelle.
21. Les zones de stationnement seront autant que possible masquées par des éléments végétaux d'essences locales.

Murs et clôtures

22. Les clôtures sont proscrites. Cependant, si pour des raisons de sécurité justifiées par le constructeur un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage rigide doublés d'une haie de même hauteur et composée d'essences locales.
23. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain fini.
24. Le long de la RD652, la voie faisant la jonction giratoire RD652/giratoire rue du Pré des Meuniers, la rue de Fèves et des axes principaux, les clôtures devront rester dans l'alignement des façades.

Eclairage extérieur et enseignes

25. En sous-secteur ZC1, les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire. Toutefois, les enseignes sur mât pourront être admises.
26. En sous-secteur ZC2, les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire. Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété. Les enseignes sur mât sont interdites.
27. L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés sera de type balisage constitué de bornes, différent de l'éclairage des voies publiques.
28. Dans les zones de stockages, de livraisons, ou pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur pylônes.
29. Les pylônes ou mâts sont autorisées dans les zones de stationnement ou parc de stockage, uniquement si leur surface est égale ou supérieure à 1000m².
30. Les façades principales auront un aspect qualitatif développées le long des axes principaux et notamment le long de la RD652, la voie faisant la jonction giratoire RD652/giratoire rue du Pré des Meuniers et de la rue de Fèves, ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

31. Les équipements d'éclairage performants et économes en énergie (LED par exemple) seront privilégiés.

ARTICLE ZC 12 – STATIONNEMENT

A) 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 et emprises publiques, soit au minimum :

- logement de gardiennage	1 emplacement par logement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- commerce	1 emplacement pour 20 m ² de surface de vente
- bureaux	1 emplacement pour 25 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²

Pour les commerces de détail et ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000m², l'emprise au sol du stationnement peut être égal à la surface de plancher du bâti, soit un coefficient de 1 maximum

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

C) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

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

- logement de gardiennage	1 emplacement par logement
- hôtel	1 emplacement pour 5 chambres
- commerce	1 emplacement pour 70 m ² de surface de vente
- bureaux	1 emplacement pour 50 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²

- autre équipement public suivant les besoins de l'opération.

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

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

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

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

Les essences utilisées pour les plantations seront d'essences locales (Pour des conseils se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – volet thématique : pièce n° 5.1)

Les éléments repérés sur le règlement graphique (pièces 3.1, 3.2 et 3.3) en tant qu'éléments de paysages sont à préserver ou à créer lorsque cela est précisé dans la légende.

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts comptant au minimum un arbre pour 100m².
2. Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètres du sol.

ARTICLE ZC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE ZC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**ARTICLE ZC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère 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, et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat peuvent être prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

Toute opération d'ensemble devra se conformer aux prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) – pièces 5.0 et 5.1.

La zone 1AU comporte un secteur spécifique :

- **1AUe** réservé aux équipements publics.

La zone 1AU est concernée en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel

Préambule :

1. 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Pour rappel, les 5 grandes destinations de constructions prévue à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme sont les suivantes :
 - « Exploitation agricole et forestière »,
 - « Habitation »,
 - « Commerce et activités de service »,
 - « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Ces 5 grandes destinations comprennent les sous-destinations suivantes prévues à l'article R. 151-28 :

- Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole - exploitation forestière,
- Pour la destination « Habitation » : logement – hébergement,
- Pour la destination « Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail – restauration,
- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés – locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés – établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale – salles d'art et de spectacles – équipements sportifs – autre équipements recevant du public,

- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition.

4. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) pouvant générer un périmètre de protection.
3. Les dépôts de toutes natures en dehors des terrains clos ou bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
4. Les carrières ou décharges.
5. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
6. Les habitations légères de loisirs.
7. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
8. Les constructions agricoles hors activités préexistantes.
9. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux.
Sont considérés comme familiaux les élevages dont la production est exclusivement destinée à la consommation de la famille (lapins, volailles, porcs, chèvres et moutons) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats ou autres

animaux domestiques), et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.

10. Les éoliennes domestiques et de grandes hauteurs.
11. Les biens immobiliers (habitation, mur, abri, etc.) à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau pris à partir de la berge.
12. Toute installation ou construction dans le secteur 1AUe, hormis les équipements publics tels que définis au paragraphe « Préambule » du présent chapitre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, et les constructions à usage d'habitation telles que définies à l'article 1AU2.

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

1. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'ensemble des articles du règlement de la zone 1AU ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.
2. Les constructions à usage d'artisanat 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 occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU-1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN)mouvements de terrain.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Les déblais et remblais sont autorisés sur une hauteur maximale de 0.50 m (en +, ou en -), cette hauteur sera mesurée entre le terrain naturel et le terrain fini.
5. Les entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement d'une autre activité autorisée dans la zone, et d'être limités à des locaux accessoires. Un local d'entreposage est ici considéré comme accessoire si sa surface de plancher ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher du local d'activité dont il dépend.
6. Les clôtures à moins de 6,00 mètres du bord du cours d'eau à condition qu'elles puissent être ouvertes si besoin.
7. Dans le secteur 1AUe, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations du secteur,
 - qu'elles soient intégrées dans un bâtiment à usage principal d'équipement et dans la volumétrie général de ce dernier.

ARTICLE 1AU 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 en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services et de secours de faire aisément demi-tour. Ces voies ne peuvent faire plus de 100m de longueur droite.
3. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins :
 - 5,00 mètres de largeur pour les voies à sens unique et pour les voies partagées
 - 7,00 mètres de largeur pour les voies à double sens
4. Circulations douces :
 - Sur les voies à double sens et à sens unique, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire. Par contre, les voies partagées peuvent être aménagées sans distinction matérielle entre chaussée et trottoir.
 - Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
 - Les nouveaux sentiers piétons doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.
 - Les sentiers piétons existants doivent être conservés mais peuvent être toutefois déplacés dans le cadre d'une opération d'ensemble nécessitant un redécoupage parcellaire.
 - Les nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins :
 - 1,50 mètre d'emprise par sens de circulation dans le cas d'une piste unidirectionnelle
 - 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation dans le cas d'une piste bidirectionnelle.

II- Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. 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 en dehors de tout obstacle (mobiliers urbains, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles qui présentent un risque pour la sécurité est interdit.
3. 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 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

- La réglementation en vigueur doit être respectée.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement doit être demandé et respecté.

1. Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes aux réglementations en vigueur, avant rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

2. Eaux pluviales :

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

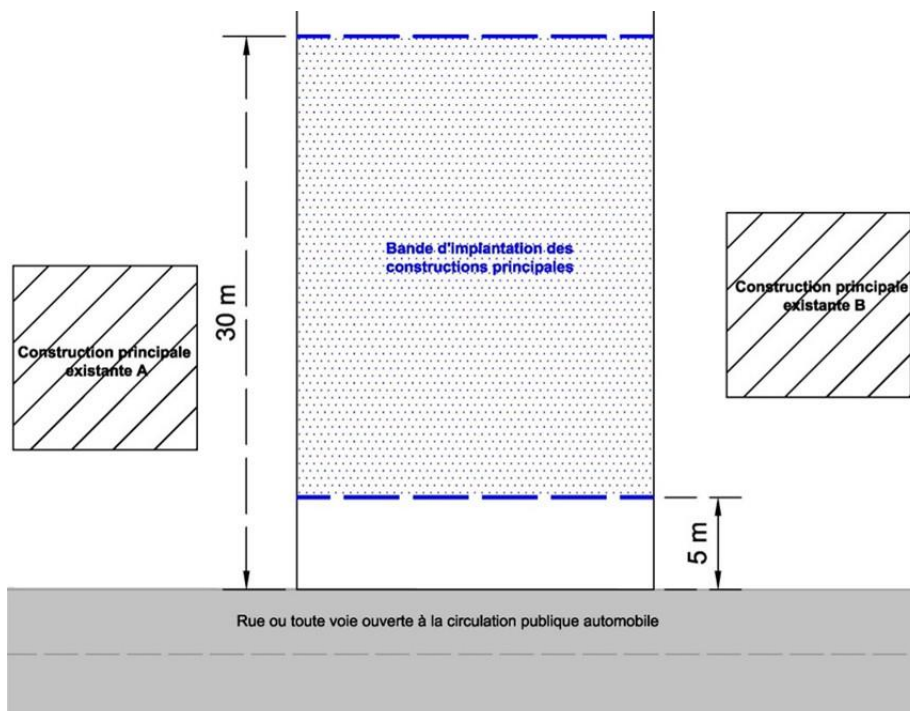
ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

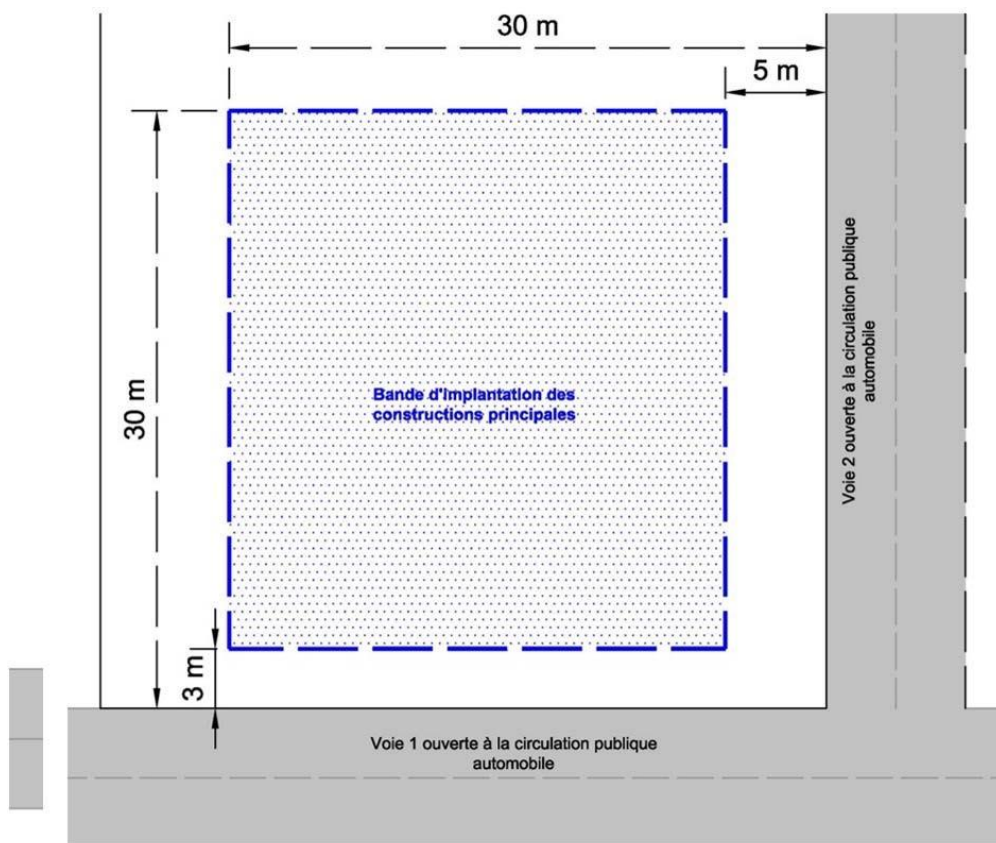
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
Pour la définition de la voie, voir schéma dans le glossaire en annexe.

1. Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 mètres et 30 mètres, débords de toit inclus, de toutes voies ouvertes à la circulation publique automobile.



Illustration

2. Dans le cas d'une parcelle d'angle, les constructions principales s'implanteront dans une bande comprise entre 5 mètres et 30 mètres, débords de toit inclus, pour une des voies, et dans une bande comprise entre 3 mètres et 30 mètres, débords de toit inclus, pour l'autre des voies.
Ces distances sont comptées à partir des voies ouvertes à la circulation publique automobile.



Illustration

3. En cas d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.

Secteur 1AUe :

Dans le secteur 1AUe, la façade sur rue s'implantera soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

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

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

1. A moins que la nouvelle construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
2. En cas d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.

Secteur 1AUe :

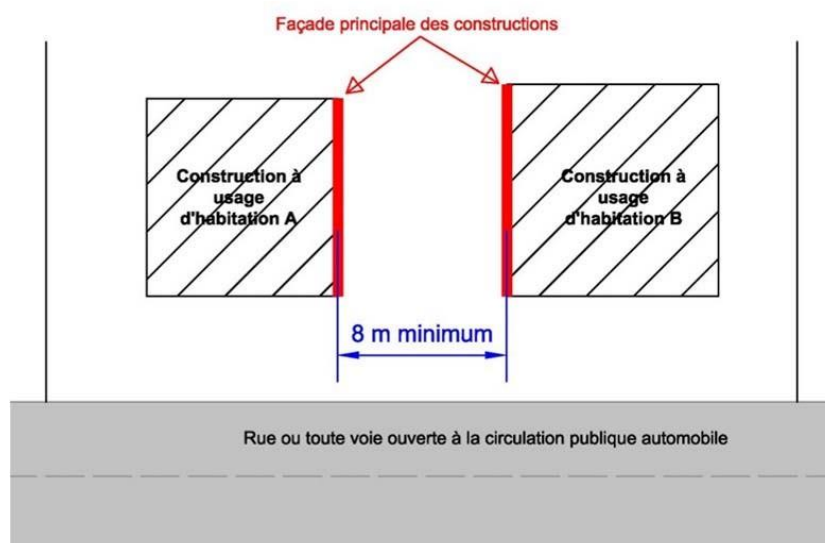
Dans le secteur 1AUe, la nouvelle construction s'implantera soit sur la limite séparative, soit en recul.

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

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

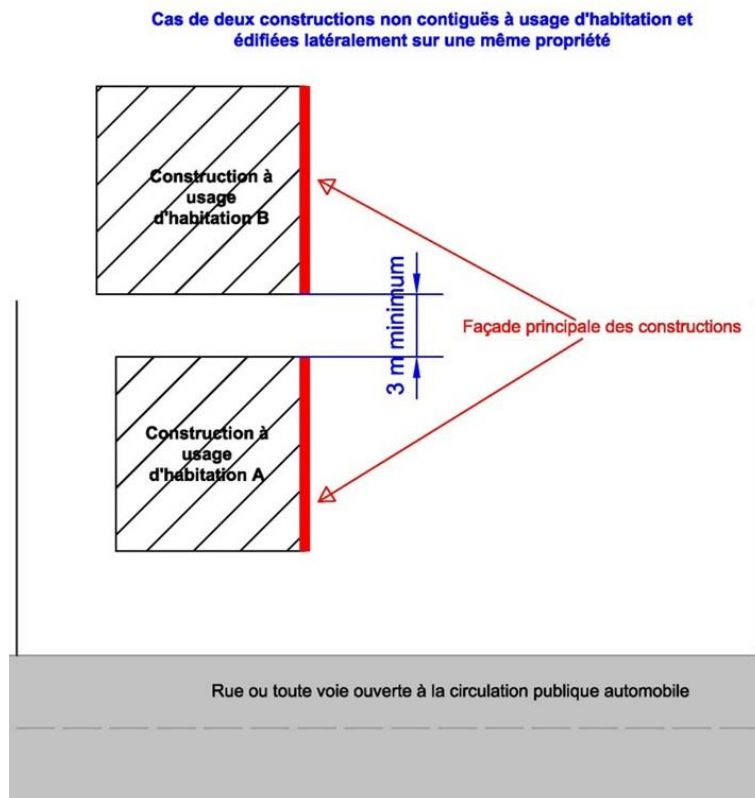
1. Sur une même propriété, les constructions annexes non contiguës y compris les garages et les abris de jardin doivent être distantes au minimum de 4,00 mètres de toute construction.
2. Sur une même propriété, les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être distantes au minimum :
 - De 8,00 mètres lorsqu'elles sont édifiées en vis-à-vis les unes par rapport aux autres (de façade à façade hors débords de toit),

Cas de deux constructions non contiguës à usage d'habitation et
édifiées en vis à vis sur une même propriété



Illustration

- De 3,00 mètres lorsqu'elles sont édifiées latéralement les unes par rapport aux autres.



Illustration

3. En cas d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.
4. Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux piscines.

Secteur 1AUe :

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. L'emprise totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 40m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 20m² pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises.

Secteur 1AUe :

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article 1AU10 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Sauf indication contraire, la hauteur maximale des constructions en tout point est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate). En cas de :

- toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 3,00 mètres par rapport à la façade principale du reste de la construction.
- terrain naturel 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.

6. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres.
7. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres hors tout.
8. En cas de construction implantée sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres hors tout, sauf en cas de construction mitoyenne.
9. Pour les équipements publics, la hauteur maximale est fixée à 10,00 mètres.

Secteur 1AUe :

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales

1. Dans l'ensemble de l'article 1AU11, sont considérés comme toitures à faible pente les toits dont la pente est inférieure à 15°.
2. Les dispositions particulières de l'article 1AU11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
3. Les dispositions particulières de l'article 1AU11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas au secteur 1AUe.
4. Dans tous les autres cas, 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 (percements, balcons, ...),
- L'adaptation au sol
- les murs et clôtures.

Volume et toiture :

5. Les toitures seront soit :
 - A pans avec une pente comprise entre 20° et 35° ;
 - De type toit terrasse, végétalisé ou non ;
 - Pour les toits à pans, une pente supérieure ou inférieure pourra être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
 - A faible pente pour les extensions de la construction principale et les annexes isolées.
6. Les toitures à pans inversés avec chéneau central ainsi que les toitures à la Mansart sont interdites.
7. Les lucarnes et fenêtres de combles sont limitées à trois par pan de toiture et seront axées sur les baies des façades. Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante et seront axés sur les fenêtres situées en façade. Dans le cas où aucune baie n'est située en façade, les châssis de toiture seront axés sur la partie pleine de la façade.
8. L'aménagement des combles est autorisé mais limité à un seul niveau de comble habitable.
9. Les capteurs solaires sont autorisés.

Matériaux, aspect et couleur :

10. Les toitures des maisons d'habitation et leurs annexes seront couvertes exclusivement de :
 - Tuiles de couleur rouges pour les toitures à pans ;
 - Matériaux transparents plats pour les vérandas, pergolas, marquises, serres, etc... ;Le zinc est autorisé pour les toitures à faible pente (inférieure à 15°).
11. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés à l'état brut.
12. Les façades sur rue devront présenter des matériaux en harmonie avec les bâtiments existants proches (enduits, peinture, pierre naturelle...).
13. Pour les enduits, les couleurs vives sont interdites sauf pour les éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.
14. Les doublages extérieurs en panneaux plastique, Fibrociment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres, etc... sont interdits.

Eléments de façade,

15. Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue sont interdits.

16. Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur devront être considérés comme des éléments participants directement à la qualité architecturale de la construction et seront positionnés en adoptant un caractère discret.

L'adaptation au sol

17. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer les fonds voisins.
18. L'accès de l'entrée principale sera de plain-pied avec le TN ou bien situé à + / – 0,50 m du TN.
19. Les surfaces imperméabilisées (hors constructions) sont limitées à 25% de la surface du terrain. Les matériaux perméables et drainants seront donc privilégiés pour l'aménagement des espaces de circulation, de stationnement, ...

Murs et clôtures:

20. Les clôtures devront participer directement à la qualité du paysage urbain de par leur matériaux, hauteur, largeur et traitement de surface. Dans tous les cas, les murs devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
21. Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, l'ensemble doublé ou non d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.
22. Les claustras sont interdits et le grillage souple l'est également sauf si ce dernier est doublé d'une haie vive d'essences locales le masquant sur l'ensemble de sa hauteur.
23. La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 0.50 m maximum:
24. La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,00 m maximum, hauteur du mur de soutènement comprise.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

A) 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 et emprises publiques, soit au minimum :

- logement (collectif ou individuel) :	2 emplacements aériens par logement créé
- ensemble de logements collectifs :	ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 5 logements
- opération d'ensemble :	ajouter 1 emplacement en accès libre sur les espaces communs, par groupe de 2 lots.
- hôtel :	1 emplacement par chambre
- restaurant :	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce > 100m ² :	1 emplacement pour 20 m ² de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles :	1 emplacement pour 5 places
- bureaux :	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- hôpital, clinique :	1 emplacement pour 4 lits
- maison de retraite :	1 emplacement pour 4 lits
- artisanat :	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
- atelier automobile :	1 emplacement pour 25 m ² d'atelier
- équipements publics :	pas de prescription

Dans le secteur 1AUe, la mutualisation des stationnements pour les différents équipements publics sera étudiée pour limiter l'imperméabilisation des sols.

B) Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

Pour les maisons individuelles implantées sur un terrain de plus de 12 mètres de largeur (mesurés en limite de l'espace public ou commun), au moins un des emplacements sera réalisé à l'extérieur des constructions mais en dehors de l'accès au garage.

C) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

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

- logement collectif	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- hôtellerie	10 m ² par opération
- autre activité économique	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- établissement d'enseignement	1 m ² pour 15 élèves
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

Exceptions : les commerces comprenant moins de 150 m² de surface de plancher et les maisons individuelles ne sont pas concernés.

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

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

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

Les essences utilisées pour les plantations seront d'essences locales (Pour des conseils se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – volet thématique : pièce n° 5.1)

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètres du sol.
3. Pour toute opération de plus de 10 logements, un plan d'aménagement des espaces plantés sera exigé et réalisé en concertation avec la commune.
4. Dans les opérations d'ensemble, une surface correspondant au minimum à 8% de la surface totale de la zone, devra être aménagée en espace vert public. Dans cette surface ne sont pas compris les aménagements ou ouvrages destinés à recueillir les eaux pluviales ou de résurgences comme les noues ou les bassins de rétention.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

ZONE 2AU

Caractère 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, et aux équipements collectifs.

Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Ainsi, la zone 2AU ne pourra être mise en œuvre qu'après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU.

Toute opération d'ensemble devra se conformer aux prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) – pièces 5.0 et 5.1.

La zone 2AU est concernée en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel

Préambule :

1. 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Pour rappel, les 5 grandes destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme sont les suivantes :
 - « Exploitation agricole et forestière »,
 - « Habitation »,
 - « Commerce et activités de service »,
 - « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Ces 5 grandes destinations comprennent les sous-destinations suivantes prévues à l'article R. 151-28 :

- Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole - exploitation forestière,
- Pour la destination « Habitation » : logement – hébergement,
- Pour la destination « Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail – restauration,
- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés – locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés – établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale – salles d'art et de spectacles – équipements sportifs – autres équipements recevant du public,
- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition.

4. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont listées à l'article 2AU2.
2. Les biens immobiliers (habitation, mur, abri, etc.) à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau pris à partir de la berge.

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

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
2. Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas altérer les points de vue remarquables sur l'entité paysagère « Les Côtes de Moselle », identifiés sur le règlement graphique par le symbole ➤●.

ARTICLE 2AU 3- ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

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

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile

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

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

1. A moins que la nouvelle construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sauf indication contraire, la hauteur maximale des constructions en tout point est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate). En cas de :

- toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 3,00 mètres par rapport à la façade principale du reste de la construction.
- terrain naturel 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.

1. La hauteur maximale des constructions projetée est fixée à 7,00 mètres.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées et dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère 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.

La zone A comporte un secteur :

- **Aa** correspondant à un secteur agricole longeant la RD 652 où l'ensemble des constructions sont interdites.

La zone A est concernée en partie par un aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone A est également concernée par le risque de mouvement de terrain qui a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels. La zone concernée est grisée sur le règlement graphique (pièces 3.1, 3.2 et 3.3 du PLU) et reportée sur le plan des servitudes.

Préambule :

1. Le règlement du secteur 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Pour rappel, les 5 grandes destinations de constructions prévue à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme sont les suivantes :
 - « Exploitation agricole et forestière »,
 - « Habitation »,
 - « Commerce et activités de service »,
 - « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Ces 5 grandes destinations comprennent les sous-destinations suivantes prévues à l'article R. 151-28 :

- Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole - exploitation forestière,
- Pour la destination « Habitation » : logement – hébergement,
- Pour la destination « Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail – restauration,
- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés – locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés – établissements d'enseignement,

de santé et d'action sociale – salles d'art et de spectacles – équipements sportifs – autre équipements recevant du public,

- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition.

5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont admises sous condition dans l'article A 2.
2. Dans les secteurs Aa, toutes les constructions sont interdites.
3. Il sera strictement interdit de modifier la destination des annexes, garages ou dépendances pour les transformer en habitation.
4. Sont interdits les biens immobiliers (habitation, mur, abri, etc.) à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau pris à partir de la berge.

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

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, 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. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole. Sont par exemple concernées les activités de :
 - centre équestre,
 - ferme pédagogique,
 - ferme auberge,
 - gîte rural,
 - chambres d'hôte,
 - vente et transformation de produits issus de la ferme ...
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN)mouvements de terrain.
4. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités et travaux autorisés dans la zone, aux infrastructures de transports terrestres (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.
6. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
7. Pour les constructions existantes non autorisées dans la zone : l'adaptation, la réfection ou le changement de destination (mais pas l'extension) à condition

que ces transformations ne compromettent pas l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

8. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article A2, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30,00 mètres de la lisère des massifs boisés.

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 en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services et de secours de faire aisément demi-tour.
3. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins 6,00 mètres

II- Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. 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 en dehors de tout obstacle (mobiliier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - 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.
3. 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.
4. La création d'accès individuel nouveau sur la RD652 est interdite.

ARTICLE A 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

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement doit être demandé et respecté.

1. Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement raccordé à une station d'épuration existante.
- Si techniquement le raccordement au réseau collectif s'avérait impossible, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
- La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux usées liées aux exploitations agricoles

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié et aux conforme réglementations en vigueur permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration.
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par l'établissement, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
Pour la définition de la voie, voir schéma dans le glossaire en annexe.

1. La façade sur rue des constructions ou de leurs extensions ne doit pas être implantée à moins de :
 - 50,00 m de m'emprise de la RD 7
 - 15,00 m de l'emprise des autres voies
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :
 - Autoroute A4 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
3. En cas d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.

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

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

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 le plus proche de la limite de propriété, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.
2. En cas d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 12,00 mètres hors tout.
2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 est fixée à 7,00 mètres en tout point et est calculée du terrain naturel avant

tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate.

3. En cas de toiture plate, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.
4. Pour les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
5. La hauteur maximale pour les équipements publics, ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, est fixée à 10,00 mètres hors tout, hormis pour les pylônes, antennes et autres installations de très faible emprise au sol qui nécessitent techniquement d'atteindre une altitude plus importante.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les autres cas, 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 murs et clôtures

Volume et toiture

Les capteurs solaires sont autorisés.

Matériaux, aspect et couleur :

La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités agricoles, de tourisme et de loisirs liées aux activités agricoles doivent rappeler le milieu naturel.

En cas d'emploi de bardage, il est recommandé d'utiliser du bois.

Sont interdits :

- le fibrociment non teinté dans la masse pour couvrir les bâtiments d'activité.
- les bacs aciers non laqués et les plastiques (bardage et couverture)
- l'emploi de matériaux de récupération (tôles par exemple), hormis la pierre naturelle
- l'emploi de matériaux destinés à être recouverts (par un enduit, par exemple), laissés à l'état brut

Murs et clôtures :

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des éléments pleins formant un écran visuel dans le paysage.
- Les clôtures électriques ou en fil barbelé à moins de 0,50 mètre de la limite entre le domaine public et privé.

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 en quantité suffisante.

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

Les essences utilisées pour les plantations seront d'essences locale (Pour des conseils se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – volet thématique : pièce n° 5.1)

Les éléments repérés sur le règlement graphique (pièces 3.1, 3.2 et 3.3) en tant qu'éléments de paysages sont à préserver ou à créer lorsque cela est précisé dans la légende.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Caractère 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 comporte 6 secteurs :

- **Ne** correspondant à des secteurs comprenant des équipements sportifs et de loisirs mais également destinées à accueillir des nouveaux aménagements ou équipements publics de plein-air.
- **Nj** correspondant à des secteurs de jardins.
- **Nl** correspondant à un secteur comprenant des équipements de loisirs (stand de tir).
- **Nv** correspondant à un secteur de vergers ou dans lequel les vergers sont à développer.
- **Nx** correspondant à un secteur isolé, partiellement urbanisé comprenant des activités économiques.

La zone N est concernée en partie par un aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone N est également concernée par le risque de mouvement de terrain qui a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels. La zone concernée est grisée sur le règlement graphique (pièces 3.1, 3.2 et 3.3 du PLU) et reportée sur le plan des servitudes.

La zone N abrite des milieux thermophiles ouverts à préserver qui ont fait l'objet d'une localisation dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Préambule :

1. Le règlement du secteur 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.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Pour rappel, les 5 grandes destinations de constructions prévue à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme sont les suivantes :
 - « Exploitation agricole et forestière »,
 - « Habitation »,
 - « Commerce et activités de service »,

- « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
- « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Ces 5 grandes destinations comprennent les sous-destinations suivantes prévues à l'article R. 151-28 :

- Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole - exploitation forestière,
- Pour la destination « Habitation » : logement – hébergement,
- Pour la destination « Commerce et activités de de service » : artisanat et commerce de détail – restauration,
- Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés – locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés – établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale – salles d'art et de spectacles – équipements sportifs – autre équipements recevant du public,
- Pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition.

5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont admises sous condition dans l'article N 2.
2. Sont interdits les biens immobiliers (habitation, mur, abri, etc.) à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau pris à partir de la berge.

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

1. Pour les constructions existantes non autorisées dans la zone : l'adaptation, la réfection ou le changement de destination (mais pas l'extension) à condition que ces transformations ne compromettent pas les activités autorisées dans la zone ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN) mouvements de terrain.
4. 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.
5. 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.
6. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
7. Dans les secteurs Ne, uniquement, sont autorisées les installations et constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la mise en place et à l'exploitation :
 - d'aires de jeux, de détente et de loisirs de plein-air,
 - de cheminement doux,
 - d'installation sportive de plein-air
 - de système(s) de traitement, de récupération ou de rétention des eaux pluviales,
 - de parkings publics,
 - les constructions et accès liés à un de ces équipements publics.
8. Dans le secteur Nj uniquement, sont autorisés les abris de jardin et abris à animaux domestiques fermés à condition que la surface de chacune des constructions ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol. Les abris seront limités à un par unité foncière. Les piscines y sont également autorisées, dans la limite d'une superficie

maximale de bassin de 40m².

9. Dans le secteur N1 uniquement, sont autorisées les installations ou constructions liées aux activités du club de tir dans le respect d'une superficie maximale de 20m² par construction. Ces dernières seront limitées à deux par unité foncière.
10. Dans le secteur Nv uniquement, sont autorisés les abris de jardin à condition que la superficie maximale de 20m² de surface de plancher soit respectée. Les abris seront limités à un par unité foncière.
11. Dans le secteur Nx uniquement, sont autorisés les hangars, entrepôts ou autres constructions liés aux activités présentes dans le secteur, à condition de ne pas augmenter de plus de 50% la surface constructible de la zone.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

1. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.
2. 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 en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles qui présentent un risque pour la sécurité est interdit.
3. 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 N 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

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement doit être demandé et respecté.

1. Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement raccordé à une station d'épuration existante.
- Si techniquement le raccordement au réseau collectif s'avérait impossible, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
- La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.
- Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

2. Eaux pluviales :

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
Pour la définition de la voie, voir schéma dans le glossaire en annexe.

1. La façade sur rue des constructions ou de leurs extensions ne doit pas être implantée à moins de :

- 50,00 m de l'emprise de la RD 7
 - 30,00 m de l'emprise de la RD 112b
 - 15,00 m de l'emprise des autres voies ouvertes à la circulation automobile
 - 5,00 m de l'emprise des sentiers
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :
- Autoroute A4 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
3. Dans le secteur Nx uniquement, les constructions nouvelles, les extensions ou les annexes ne peuvent s'implanter à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile existante.
4. En cas d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.

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

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

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 le plus de la limite de propriété, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.
2. Dans les secteurs Nv et Nj, les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative, soit avec un recul de 1,00 mètre minimum.

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

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

1. En secteur Nx uniquement, les constructions non contiguës sur une même propriété devront être au minimum distantes de 4 mètres.
2. En cas d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur de cette isolation est prise en compte dans la règle d'implantation définie au présent article.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans les secteurs Nj et Nv uniquement, la surface autorisée de chacune des constructions des abris de jardin et abris à animaux domestiques fermés ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.

2. Dans les secteurs Nj uniquement, la surface autorisée des bassins de piscine ne dépasse pas 40m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres hors tout pour une construction à usage d'habitation autorisée à l'article N2.
2. Dans les secteurs Nj, Nl, et Nv uniquement, la hauteur maximale des constructions projetées autorisées à l'article N2 est fixée à 3,50 mètres hors tout.
3. Dans le secteur Nx uniquement, la hauteur maximale des constructions projetées autorisées à l'article N2 est fixée à 10,00 mètres hors tout.
4. La hauteur maximale pour les équipements publics, ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, est fixée à 10,00 mètres hors tout, hormis pour les pylônes, antennes et autres installations de très faible emprise au sol qui nécessitent techniquement d'atteindre une altitude plus importante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les dispositions particulières de l'article N11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
2. Dans tous les autres cas, 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
 - l'intégration au terrain naturel

Volume et toiture

3. Les toitures à forte pente (supérieure à 25°) sont interdites

Matériaux, aspect et couleur :

4. En secteurs Nj et Nv, la couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des constructions ou annexes liées aux activités autorisées dans les secteurs doivent rappeler le milieu naturel.
5. Sont interdits dans tous les secteurs :
 - le fibrociment non teinté dans la masse pour couvrir les bâtiments d'activité.
 - les bacs aciers non laqués et les plastiques (bardage et couverture).

- l'emploi de matériaux de récupération (tôles par exemple), hormis la pierre naturelle
- l'emploi de matériaux destinés à être recouverts (par un enduit, par exemple), laissés à l'état brut

Intégration au terrain naturel :

6. Les constructions doivent garantir une bonne intégration au terrain naturel de manière à ne pas altérer les vues sur l'entité paysagère « Les Côtes de Moselle », identifiés sur le règlement graphique par le symbole ➤●

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

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

Les essences utilisées pour les plantations seront d'essences locales (Pour des conseils se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – volet thématique : pièce n° 5.1)

Les plantations devront veiller à une bonne intégration dans l'entité paysagère « Les Côtes de Moselle », identifiés sur le règlement graphique par le symbole ➤●.

En zone Ne, pour les projets d'aménagements publics, les boisements pourront être supprimés.

Les éléments repéré sur le règlement graphique (pièces 3.1, 3.2 et 3.3) en tant qu'éléments de paysages sont à préserver ou à créer lorsque cela est préciser dans la légende.

1. L'emploi de matériaux perméables pour les places de stationnement sera favorisé.
2. Dans les secteurs Ns et Ne uniquement, la plantation d'un arbre sera exigée pour 6 places de stationnements.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ANNEXES

PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et données à titre indicative. Il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACTIVITES

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

ACTIVITES ARTISANALES

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Mode de calcul du recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur et servant au passage ou à l'éclairage des locaux.

BUREAUX

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de représentation et de vente directe au public.

CARACTERE PAVILLONNAIRE

Cette notion décrit une forme urbaine caractérisée par une construction indépendante de faible hauteur et généralement composée d'un corps de bâtiment et d'une toiture. Elle peut comprendre plusieurs logements.

CHIEN ASSIS (voir lucarne)

Lucarne à toit retroussé, c'est-à-dire dont la pente est opposée à celle de la toiture.



lucarne **retroussée**, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai **chien-assis**

(Source : DICOBAT)

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés,

voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COMMERCE

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Concernant les locaux accueillant des activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de télé-assistance pour lesquelles il n'y a pas d'accueil physique du public mais bien présentation au public de produits ou services. Dans l'attente de précisions jurisprudentielles, ils semblent relever de la destination « bureaux » en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

COMBLE(S)

Le(s) comble(s) est (sont) la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

CONSTRUCTIONS EN ORDRE DISCONTINU

De telles constructions sont implantées chacune en retrait des deux limites séparatives latérales (ou « maison isolée sur sa parcelle »)..

DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc. ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;
- les aires de jeux et de loisirs.
- Etc.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXISTANT (terrain, construction, installation)

Existant à la date du dépôt de la demande.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et dereconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque

leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

FACADE

Face extérieure d'un bâtiment où s'ouvrent généralement les portes et les fenêtres. La hauteur des façades à prendre en compte correspond à l'altimétrie de la dalle haute finie, les gardes corps et acrotères ne sont pas pris en compte et peuvent dépasser le gabarit dans la limite de 1,10m à partir de la dalle finie. Le calcul s'établit à partir du nu de la façade. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Façade d'une construction (voir également Façade d'un terrain)

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain (voir également Façade d'une construction)

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades.

FENETRE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

HABITAT INDIVIDUEL ET HABITAT COLLECTIF

Selon le Code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne disposant que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Assimilés à ces immeubles, les foyers ou les maisons de retraite.

INDIVIDUEL GROUPE

L'individuel groupé comporte plusieurs logements individuels dans un même permis de construire. Les logements « en bande » (maisons individuelles jumelées ou accolées disposant chacune d'une entrée particulière et ne comportant qu'un seul logement) constituent un cas particulier de l'individuel groupé.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :
- la commodité du voisinage,

- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

LARGEUR DE FACADE

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

LIMITES SEPARATIVES

Limites de propriétés qui séparent deux terrains contigus; on distingue les limites séparatives latérales (qui touchent le domaine public) et les limites séparatives de fond de parcelle.

Contrairement aux clôtures donnant sur l'espace public, les clôtures des limites séparatives sont règlementées par le Code Civil et non par le règlement du P.L.U.

Mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

LOGEMENT

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salles d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer, ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun.

La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

MUR PIGNON

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

PLEINE TERRE

Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

PROPRIETE

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas les dispositions du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SAILLIE

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637).

La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

*Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SURFACE DE PLANCHER

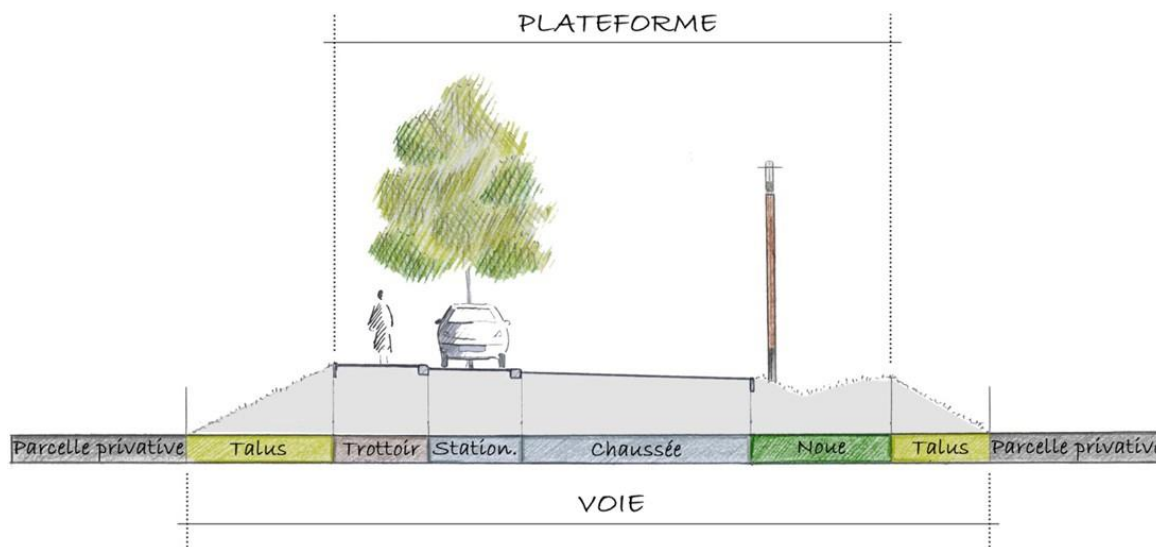
Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme comme suit :

« 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. »

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface structurelle (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

VOIE ET PLATEFORME



VOIES A DOUBLE SENS

Voie dont la chaussée accueille une circulation bidirectionnelle. Les véhicules motorisés peuvent donc se croiser frontalement. Les espaces piétons et pour les véhicules motorisés sont séparés et distincts physiquement.

VOIES A SENS UNIQUE

Voie dont la chaussée accueille une circulation unidirectionnelle. Les véhicules motorisés ne peuvent donc pas se croiser frontalement et l'une des extrémités doit être marquée par un panneau de « sens interdit ». Les espaces piétons et pour les véhicules motorisés sont séparés et distincts physiquement.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

VOIES PARTAGEES

Voie dont la chaussée peut accueillir une circulation unidirectionnelle ou bidirectionnelle. Les piétons, cyclistes et véhicules motorisés se partagent l'emprise de la voirie ; aucune vraie distinction physique n'est réalisée. Il s'agit principalement de voie de desserte.

VOIE PRIMAIRE

La voie primaire est la voie d'accès principale à la zone.

VOIE secondaire

Les voies secondaires sont des voies de desserte.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA; N...)

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- * de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone.
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains