

DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE



COMMUNE DE TALANGE

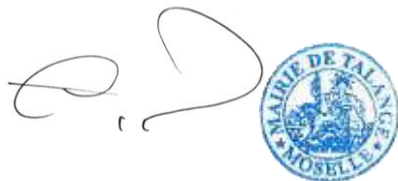
2ème Modification du Plan Local d'Urbanisme

2- Règlement écrit modifié



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal de Talange en
date du 27/01/2025 approuvant le
projet de PLU

Le Maire
Patrick ABATE





PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Talange
 Hôtel de Ville
 46 Grand'rue
 57 525 TALANGE
 Tél. : 03 87 70 87 80
 Fax : 03 87 70 87 85
 e-mail : mairie@mairie-talange.fr

5 – REGLEMENT



Révision générale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme approuvée par DCM en date du :	24/01/2017
Modification simplifiée approuvée par DCM en date du :	29/05/2017
Mise en compatibilité suite à déclaration de projet approuvée par DCM en date du :	28/02/2020
Modification n°1 approuvée par DCM en date du :	25/11/2020
Modification n°2 approuvée par DCM en date du :	27/01/2025

REGLEMENT DU P.L.U.

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.	Champ d'application territorial du plan.....	4
Article 2.	Division du territoire en zones	4

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA.....	8
Dispositions applicables à la zone UB.....	15
Dispositions applicables à la zone UE.....	23
Dispositions applicables à la zone UX.....	28

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU	34
Dispositions applicables à la zone 1 AUX.....	42

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A	48
--	----

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N	54
--	----

ANNEXES	59
---------------	----

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles et forestières (N).

En cas de projet de division, quelle que soit la zone, les règles s'appliquent lot par lot et non à l'unité foncière.

I - Les zones urbaines (dites "zones U")

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

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

Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA**
- **La zone UB et les secteurs de zone UBa, UBb et UBc**
- **La zone UE**
- **La zone UX et le secteur de zone UXc**

II - Les zones à urbaniser (dites "zones AU")

Articles R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

«Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée

à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- **La zone 1AU et les secteurs de zone 1AUa et 1AUb**
- **La zone 1AUX et le secteur de zone 1AUXb**

Les zones AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (cf. pièce 3 du présent dossier de PLU).

III - Les zones agricoles (dites "zones A")

Articles R.151-22 et 151-23 du Code de l'Urbanisme :

«Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être 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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

- **La zone A et le secteur Aa**

IV - Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")

Articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

«Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

➤ **La zone N et les secteurs de zone Nj et NI**

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques « Plans de règlement ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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.

La zone UA est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la Vallée de la Moselle. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

La zone UA est exposée à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - aux activités industrielles
 - à l'exploitation forestière
 - aux activités agricoles

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

3. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes

4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

5. Les installations suivantes :
 - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - les carrières et décharges

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

1. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants

- Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)
2. Les bandes de garages à conditions qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement.
 3. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, ainsi que de l'arrêté préfectoral n° 2013 DDT OBS du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle.
 4. A l'intérieur de la zone inondable inscrite au plan de zonage sous forme de trame grisée, les occupations et utilisations du sol non mentionné à l'article I à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

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

II – ACCES

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique mise en évidence par la réalisation d'une étude de sol.

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

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

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

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

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle.
3. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
4. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le plan de règlement quand elles existent.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

6. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur l'alignement de la voie publique, sur la limite qui en tient lieu dans une voie privée ou par rapport à la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines jouxtant la construction projetée.

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

1. Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les bâtiments doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison de 2 mètres de hauteur minimum.

3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives latérales. Le retrait par rapport aux autres limites séparatives, notamment la limite de fond de parcelle, doit être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres. Pour les abris de jardins, ce recul minimum peut être porté à 1 mètre.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
5. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre par rapport au retrait minimum imposé.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de la construction principale projetée à l'égout de toiture ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée. Toutefois pour les extensions projetées à l'arrière de la construction principale, la construction pourra être réalisée sans limite de hauteur inférieure.

Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.

Pour les extensions de construction principale ne respectant pas cette hauteur maximale fixée à 8 mètres, leur hauteur maximale pourra être égale à la hauteur de la faîtière de la construction principale existante.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

3. La hauteur maximale des garages et des constructions annexes isolés est fixée à 4 mètres calculés à partir du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture
 - les matériaux, l'aspect et la couleur
 - les éléments de façade, tel que percements et balcons
 - l'adaptation au sol
2. Les clôtures installées en limite de domaine public ne devront pas porter atteinte à la visibilité des voies circulables.

Les clôtures situées à l'avant de la façade principale ne pourront pas excéder 1,50 mètres en limite de domaine public.

Les autres clôtures seront constituées :

- soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres ;
- soit par des haies vives ne dépassant pas 1,80 mètres accompagnées ou non d'un grillage. Les haies végétales seront constituées d'essences locales, variées et non allergènes.

Dans le cas de constructions à usage d'activités, les murs pleins crépis ne dépassant pas 1,50 mètre sur une profondeur de 30 mètres depuis l'alignement sont autorisés.

Dans le cas des clôtures comportant des murs bahuts en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

Pour la partie maçonnée des clôtures, les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Afin de respecter l'esprit du centre ancien, les murs pleins présentant un intérêt patrimonial ou paysager, devront être maintenus ou reconstitués. De la même manière, un mur plein pourra être construit dans le cas où les constructions voisines en seraient pourvues.

3. Sur les façades remarquables identifiées sur les plans de règlement par le symbole ★, la destruction des encadrements de portes ou fenêtres existants et des décors de façades (éléments architecturaux) est interdite. Le comblement des ouvertures existantes est interdit.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

- logement	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ²
- commerces supérieurs à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ²
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- ateliers automobiles	1 emplacement pour 100 m ²
2. Les surfaces de références sont les surfaces de plancher
3. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles que le nombre de stationnements pour vélos réalisé soit conforme à la réglementation en vigueur et prévue au Code de la Construction et de l'Habitation.
4. Dans le cadre d'un changement de destination ayant pour objet la création d'un pôle de santé, cabinet médical ou d'un établissement lié à la santé, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Lors des plantations, les espèces locales sont à privilégier.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

ZONE UB

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.

La zone UB est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la Vallée de la Moselle. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

Elle comprend :

- Un secteur UBa
- Un secteur UBb
- Un secteur UBc

La zone UB est exposée à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :

- à l'exploitation forestière
- à des activités agricoles
- à l'industrie

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

3. Le camping et le stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes

4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

5. Les installations suivantes :

- les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les carrières et décharges

6. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

7. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD55 et RD 55Bis.

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

1. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
- Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)

2. Les bandes de garages à conditions qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement.

3. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, ainsi que de l'arrêté préfectoral n° 2013 DDT OBS du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle.

4. A l'intérieur de la zone inondable inscrite au plan de zonage sous forme de trame grisée, les occupations et utilisations du sol non mentionné à l'article I à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à double sens doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée et comporter au moins un trottoir. Dans le cas des voies à sens unique, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise dont 3,5 mètres de chaussée et comporter au moins un trottoir. Ces règles s'appliquent également aux voiries privées desservant plus de 2 lots.
3. Les voies nouvelles privées ou publiques en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II – ACCES

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

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique mise en évidence par la réalisation d'une étude de sol.

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

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

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

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

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

1. Les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le plan de zonage.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade principale sur rue de la construction principale doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Cependant, afin de respecter l'alignement au bâti existant de la rue et de former une unité cohérente, la façade principale sur rue de la construction principale pourra se situer à l'alignement des façades des constructions voisines les plus proches, lorsque celle-ci ne se trouvent pas implantées dans la bande de 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle.
Enfin, dans le cadre de configurations de parcelles dont l'accès ne débouche pas directement sur le trottoir mais sur un espace public ouvert et suffisant permettant de garantir la circulation et la sécurité des piétons, il est possible de construire un garage en limite du domaine public.
4. L'alinéa 3 ne concerne pas les parcelles situées en bout d'impasses dans la mesure où il s'agit d'extensions en prolongement de la façade principale et dont la nature des constructions entre dans le cadre d'une annexe ou d'un garage.
5. - En bordure de la RD 953, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans une bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches. Une implantation de la façade de la construction principale peut être acceptée de façon plus éloignée de la RD953 si la distance de recul supplémentaire accordée permet de répondre aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement. Ce recul supplémentaire est limité à 5 mètres comptés depuis l'alignement de la RD953.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement comportant plusieurs constructions principales à usage d'habitat ou d'activités, la façade sur rue de la construction implantée le long de la RD 953 doit se situer dans une bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Pour les autres constructions, en cœur d'ilot, un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voirie interne de l'opération est à respecter.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
7. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur l'alignement de la voie publique, sur la limite qui en tient lieu dans une voie privée ou par rapport à la bande d'implantation des façades identifiées à l'alinéa 3 ou aux marges de recul identifiées à l'alinéa 1.

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

1. A moins que le bâtiment à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Pour les abris de jardins, ce recul minimum peut être porté à 1 mètre.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre par rapport au retrait minimum imposé.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain, sauf pour les terrains inférieurs à 3 ares, où l'emprise au sol ne peut excéder 60 %.
2. Pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements collectifs et l'habitat collectif de plus de 10 logements, l'emprise au sol est portée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu ou jumelées, la hauteur des constructions à édifier ne pourra être supérieure de plus de 1 mètre à la construction voisine la plus haute, ou être inférieure de plus de 1 mètre à la construction voisine la moins élevée. Toutefois pour les extensions projetées à l'arrière de la construction principale, la construction pourra être réalisée sans limite de hauteur inférieure.
2. Dans les secteurs où les constructions sont en ordre discontinu, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres sauf dans la zone inondable où elle est fixée à 10 mètres.

Secteur UBa : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres sauf dans la zone inondable où elle est fixée à 8 mètres.

Secteur UBb : la hauteur maximale de la construction est fixée à 12 mètres.

Secteur UBc : la hauteur maximale de la construction des immeubles d'habitation collectif est fixée à 12 mètres.

3. Dans le cas d'opérations d'aménagement comportant plusieurs constructions principales à usage d'habitat et/ou d'activités, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être portée à 10 mètres.
4. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

5. La hauteur maximale des garages et des constructions annexes isolés est fixée à 4 mètres calculés à partir du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture
 - les matériaux, l'aspect et la couleur
 - les éléments de façade, tel que percements et balcons
 - l'adaptation au sol
2. Les clôtures installées en limite de domaine public ne devront pas porter atteinte à la visibilité des voies circulables.

Les clôtures situées à l'avant de la façade principale ne pourront pas excéder 1,50 m en limite de domaine public. Elles pourront être constituées :

- soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m surmontés ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne dépassant pas 1,50m . L'ensemble devra être en harmonie avec les matériaux de l'environnement urbain.
- soit par des haies vives ne dépassant pas 1,50 m accompagnées ou non d'un grillage. Les haies végétales seront constituées d'essences locales, variées et non allergènes.

Les autres clôtures seront constituées :

- soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres ;
- soit par des haies vives ne dépassant pas 1,80 mètres accompagnées ou non d'un grillage. Les haies végétales seront constituées d'essences locales, variées et non allergènes.
- soit par des claustras ne dépassant pas 1,80 mètres.

Dans le cas des clôtures comportant des murs bahuts en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

Dans le cas de constructions à usage d'activités, les murs pleins crépis ne dépassant pas 1,50 mètres sur une profondeur de 30 mètres depuis l'alignement sont autorisés.

Pour la partie maçonnée des clôtures, les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	3 emplacements
- studio 1 pièce	1 emplacement
- logement de 1 ou 2 pièces	1,2 emplacements
- logement de 3 ou 4 pièces	2 emplacements
- logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ²
- commerces supérieurs à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- ateliers automobiles	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de références sont les surfaces de plancher

3. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé que pour les constructions nouvelles que le nombre de stationnements pour vélos réalisé soit conforme à la réglementation en vigueur et prévue au Code de la Construction et de l’Habitation.

4. Dans le cadre d’un changement de destination ayant pour objet la création d’un pôle de santé, cabinet médical ou d’un établissement lié à la santé, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Lors des plantations, les espèces locales sont à privilégier.

Les aires collectives de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

La destruction des éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de règlement par le symbole ★ est interdite, sauf en cas d’entretien de la ripisylve ou lorsque l’état sanitaire des végétaux le nécessite, notamment pour la sécurité des biens et des personnes.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

ZONE UE

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.

La zone UE est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la Vallée de la Moselle. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

La zone UE est également concernée par la présence d'une cavité souterraine hors mines. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

La zone UE est exposée à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation forestière
 - à des activités agricoles
 - aux activités artisanales et industrielle
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
 - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - les carrières et décharges
6. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 55 et RD 55 bis.
7. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

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

1. Les constructions à usage d'habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, ainsi que de l'arrêté préfectoral n° 2013 DDT OBS du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle.
4. Les occupations et utilisations du sol situées à l'intérieur du périmètre de la zone inondable inscrit sur les documents graphiques à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondante aux plus hautes eaux connues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

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

II – ACCES

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

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique mise en évidence par la réalisation d'une étude de sol.

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

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

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

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

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

Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le plan de zonage.

La façade principale sur rue de la construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre par rapport aux marges de recul identifiés à l'alinéa 1 et 2.

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

A moins que le bâtiment à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 du bâtiment projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre par rapport au retrait minimum imposé.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tel que percements et balcons
- l'adaptation au sol

Les clôtures installées en limite de domaine public ne devront pas porter atteinte à la visibilité des voies circulables.

Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

Pour la partie maçonnée des clôtures, les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Sur les façades remarquables identifiées sur les plans de règlement par le symbole★, la destruction des encadrements de portes ou fenêtres existants et des décors de façades (éléments architecturaux) est interdite. Le comblement des ouvertures existantes est interdit.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisation du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Lors des plantations, les espèces locales sont à privilégier.

La destruction des éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de règlement par le symbole ★ est interdite, sauf en cas d'entretien de la ripisylve ou lorsque l'état sanitaire des végétaux le nécessite, notamment pour la sécurité des biens et des personnes.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

ZONE UX

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

La zone UX est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la Vallée de la Moselle. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

Elle comprend un secteur UXc susceptible d'être affecté par la problématique de pollution des sols. Les conditions d'urbanisation dépendront du résultat des études des risques sanitaires.

La zone UX est exposée à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation forestière
 - à des activités agricoles
2. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
4. Les installations suivantes :
 - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - les carrières et décharges
5. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 55 et RD 55 bis.
6. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

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

1. Les constructions à usage d'habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

3. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, ainsi que de l'arrêté préfectoral n° 2013 DDT OBS du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle.

4. A l'intérieur de la zone inondable inscrite au plan de zonage sous forme de trame grisée, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

5. Les établissements et installations de toutes natures dès lors qu'ils ne sont pas destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou à apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

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

II – ACCES

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

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau

Si le réseau n'est pas établi ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique mise en évidence par la réalisation d'une étude de sol.

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

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

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le plan de zonage.
3. Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions est autorisée.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
5. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre par rapport aux marges de recul identifiés à l'alinéa 1 et 2.

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

1. A moins que le bâtiment à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus

- rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Pour les abris de jardins, ce recul minimum peut être porté à 1 mètre.
 3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
 4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre par rapport au retrait minimum imposé.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres, sauf dans la zone inondable où elle est fixée à 14 mètres. En UXc, cette hauteur est portée à 18 mètres.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les clôtures installées en limite de domaine public ne devront pas porter atteinte à la visibilité des voies circulables.

Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

Pour la partie maçonnée des clôtures, les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

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

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé que le nombre de stationnements pour vélos réalisé soit conforme à la réglementation en vigueur et prévue au Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Lors des plantations, les espèces locales sont à privilégier.

La destruction des éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de règlement par le symbole ★ est interdite, sauf en cas d'entretien de la ripisylve ou lorsque l'état sanitaire des végétaux le nécessite, notamment pour la sécurité des biens et des personnes.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

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.

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle comprend un secteur 1AUa et un secteur 1AUb.

Chaque zone 1AU et secteur de zone 1AUa et 1AUb repérés au plan devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU et les secteurs de zone 1AUa et 1AUb sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).

La zone 1AU est exposée à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation forestière
 - à des activités agricoles
 - à l'industrie

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

3. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes

4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

5. Les installations suivantes :
 - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - les carrières et décharges

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

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances, dans le secteur 1AUb, il est préconisé d'atteindre un objectif global minimum de 40% de logements de types T1 à T3
 - hôtelier
 - d'équipement collectif
 - de commerce, d'artisanat
 - de bureaux ou de services
 - de stationnement

à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat et/ou d'équipement de la zone.
2. Les installations classées soumise à déclaration à condition :
 - Qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
 - Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)
 3. Les occupation et utilisation des sols autorisées à l'article 1AU2, à condition que la hauteur de plancher des constructions soit située 30 cm au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.
 4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 5. Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone
 6. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, ainsi que de l'arrêté préfectoral n° 2013 DDT OBS du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle.
 7. Dans le secteur 1AUb, les entrepôts à condition d'être liés à l'activité de la halte fluviale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Dans la zone 1AU et le secteur 1AUb, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - 8 mètres d'emprise pour les voies primaires
 - 6 mètres d'emprise pour les voies secondaires
 - 5 mètres d'emprise pour les voies tertiaires.

Dans le secteur 1AUa, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
Dans le secteur 1AUA, les impasses sans aire de retournement sont autorisées sous réserve qu'un ou plusieurs points d'apports volontaires des déchets soient prévus au plan d'aménagement du permis d'aménager ou du permis groupé.

II – ACCES

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

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique mise en évidence par la réalisation d'une étude de sol.

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

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

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

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

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue de la construction doit se situer au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, la façade sur rue de la construction peut se situer à l'alignement ou en recul de l'alignement.

2. Pour les voies privées, la limite de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

1. A moins que le bâtiment à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Dans le secteur 1AUa, le bâtiment peut s'implanter en limite séparative ou en recul.
3. Pour les abris de jardins, ce recul minimum peut être porté à 1mètre.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Pour les bâtiments à usage d'activités, ainsi que pour les bâtiments collectifs ou publics et les équipements publics ou collectifs, l'emprise au sol est portée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. En secteur 1AU et 1AUa, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres.
2. En secteur 1AUb, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 17 mètres.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
4. La hauteur maximale des garages et des constructions annexes isolés est fixée à 4 mètres calculés à partir du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tel que percements et balcons
- l'adaptation au sol

Les clôtures installées en limite de domaine public ne devront pas porter atteinte à la visibilité des voies circulables.

Dans la zone 1AU (hors secteurs 1AUa et 1AUb), les clôtures situées en avant de la façade principale et en limite du domaine public seront constituées :

- soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m surmontés ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne dépassant pas 1,50m. L'ensemble devra être en harmonie avec les matériaux de l'environnement urbain.
- soit par des haies vives ne dépassant pas 1,50 m accompagnées ou non d'un grillage. Les haies végétales seront constituées d'essences locales, variées et non allergènes.

Pour la partie maçonnée des clôtures, les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUb, les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies végétales ou des clôtures ajourées, d'une hauteur maximale de 2 mètres pour les haies végétales et de 1,50 mètres pour les autres ; cette hauteur est comptée à partir du terrain naturel ». Les haies végétales seront constituées d'essences locales, variées et non allergènes.

Dans le secteur 1AUa, les clôtures en limites séparatives seront constituées de murs bahuts ne dépassant pas les 0,40m de haut par rapport au terrain naturel et surmontées d'un garde-corps à barreaudage horizontal en acier peint de teinte vert foncé pour une hauteur totale maximum de 1 mètre (mur bahut complet).

Dans la zone 1AU, les secteurs 1AUa et 1AUb, dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	3 emplacements
- studio 1 pièce	1 emplacement
- logement de 1 ou 2 pièces	1,2 emplacements
- logement de 3 ou 4 pièces	2 emplacements
- logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements
	+ 1 emplacement pour 4 logts (visiteurs)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ²
- commerces supérieurs à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- ateliers automobiles	1 emplacement pour 50 m ²
2. Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, 2 emplacements sont demandés par logement.
3. Les surfaces de références sont les surfaces de plancher.

4. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé que le nombre de stationnements pour vélos réalisé soit conforme à la réglementation en vigueur et prévue au Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Lors des plantations, les espèces locales sont à privilégier.

Une superficie au moins égale à 25% de la parcelle ou de l'unité foncière doit être aménagée ou préservée en espaces végétalisés, toitures terrasses végétalisées incluses dans ce ratio.

Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur 1AUa

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performance énergétique

Les bâtiments devront à minima respecter les exigences du BBC (Bâtiments à Basse Consommation) qui fixent pour la zone climatique concernée un niveau de consommation maximum de 50 kWh/m²/ an pour la consommation de chauffage et la production d'eau chaude sanitaire dans le résidentiel.

Mettre en œuvre les principes du bioclimatisme dès la conception des projets de construction.

- Intégrer dès la conception architecturale des bâtiments, les gains énergétiques rendus possibles par les bonnes orientations qui permettent également de se protéger des éléments défavorables ;
 - o Orienter correctement les constructions en fonction de la course du soleil afin de tirer le meilleur parti du rayonnement solaire en privilégiant une orientation sud des constructions ;
 - o Privilégier les ouvertures au sud et équiper les grandes ouvertures de protections solaires (type brise-soleil) ;
- Insérer le volume bâti dans son environnement et prendre en compte l'environnement climatique dans la construction ;
- Favoriser la pénétration de l'ensoleillement en hiver et l'utilisation maximum de l'éclairage et de la ventilation naturels ;
- Planter un masque végétal persistant afin de protéger les façades des vents d'hiver pouvant être source d'inconfort (favorable également au rafraîchissement des façades en été grâce aux ombres portées).

Limiter les déperditions d'énergie :

Les porteurs de projets devront privilégier la compacité des formes d'habitat moins consommatrices en énergie et en espace, et mettre en place une bonne isolation thermique en isolant le toit et les murs du logement et les planchers bas, et en optant pour des fenêtres à double ou triple vitrage et en veillant à l'étanchéité du bâti, associée à un bon niveau de renouvellement d'air par un système de ventilation adapté.

Penser les projets en fonction du vent

- Faciliter l'aération naturelle des constructions en permettant aux vents d'été de pénétrer dans les habitations (vents Est-Ouest) ;
- Protéger les façades des vents d'hiver.

Optimiser le cycle de l'eau à l'échelle des opérations et des parcelles

- Économiser et réduire la consommation en eau potable (utilisations domestiques et raisonnables) ;
- Maîtriser le ruissellement urbain des eaux pluviales dès l'échelle des parcelles : empêcher les rejets d'eau pluviale dans le réseau collectif ;
- Récupération des eaux de toitures et leur direction vers des dispositifs adaptés ;
- Limier les surfaces imperméables et, autant que faire se peut, mettre en place de dispositifs de rétention naturelle des eaux pluviales ;
Utiliser la végétation pour ralentir l'écoulement et filtrer les eaux de pluie notamment en créant des pieds de façade végétalisés.

Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur 1AUa

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

ZONE 1AUX

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

La zone 1AUX est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la Vallée de la Moselle. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

Dans le secteur 1AUXb, les largeurs d'emprises de voies nouvelles sont différentes.

La zone 1AUX est exposée à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation forestière
 - à des activités agricoles
2. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
4. Les installations suivantes :
 - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - les carrières et décharges
5. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 55 et RD 55 bis.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances
 - d'équipement collectif
 - de commerce, d'artisanat
 - de bureaux ou de services
 - de stationnement
 - industriel
 - d'entrepôts commerciaux
 - hôtelier
 - de sports mécaniques
 - d'activités sportives et de loisirs
2. Les installations classées
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les dépôts de véhicules
 - les affouillements et les exhaussements des sols
 - les garages collectifs de caravanes

Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :

- a) Qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités d'une superficie minimale de 5 000 m².
 - b) Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère des quartiers voisins d'habitation.
 - c) Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie est inférieure au minimum exigé.
 - d) Que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 5. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, ainsi que de l'arrêté préfectoral n° 2013 DDT OBS du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle.

6. A l'intérieur de la zone inondable inscrite au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols mentionnées aux paragraphes II et III à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise pour les voiries primaires et au moins 8 mètres d'emprise pour les voiries secondaires.

Secteur 1AUXb: les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II – ACCES

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur l'autoroute.
3. Aucun accès nouveau en dehors de l'agglomération pris au sens du Code de la Route sur les RD 55 et RD 55 bis n'est autorisé hormis les accès sur le giratoire existant.

ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique mise en évidence par la réalisation d'une étude de sol.

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

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

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

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

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue de la construction doit se situer au minimum à 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le plan de zonage.

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions ne pourront occuper plus de 60 % de la parcelle urbanisable.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres, sauf pour la zone inondable où elle est fixée à 14 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les clôtures installées en limite de domaine public ne devront pas porter atteinte à la visibilité des voies circulables.

Les clôtures situées à l'avant de la façade principale ne pourront pas excéder 1,50 mètres en limite de domaine public.

Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

Pour la partie maçonnée des clôtures, les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé que le nombre de stationnements pour vélos réalisé soit conforme à la réglementation en vigueur et prévue au Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE I AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Lors des plantations, les espèces locales sont à privilégier.
2. Les marges de recul seront plantées ou aménagées. Il est interdit d'y installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1AUX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Elle comprend un secteur Aa qui est inconstructible.

La zone A est concernée par le passage de canalisations d'Air liquide et de ses zones de danger (cf.6.1. Servitudes d'Utilité Publique et rapport de présentation). La servitude pour l'ensemble des réseaux est dite non aedificandi et non sylvandi et porte sur une bande de 5 mètres de largeur minimum.

La zone A est exposée à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

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

I - Rappel :

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration préalable.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A :

- Les constructions à usage d'habitation non liée aux activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement d'unités mobiles sur un même terrain.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

Dans le secteur Aa, toutes les occupations du sol sont interdites.

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

Dans la zone A :

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU).
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité de l'exploitation agricole.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU).
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire.
- Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

II- Accès

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

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales s'effectue à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Concernant le recours à des techniques alternatives de type infiltration ou récupération des eaux de pluies, en cas d'impossibilité technique avérée par une étude de sol, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain (y compris les branchements individuels).

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

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée :

- à moins de 100 mètres comptés depuis l'emprise de l'A31
- à moins de 5 mètres pour les autres voies.

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

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

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses... et l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect précaire à la construction sont interdits.

Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

Article A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET

FORESTIERES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur Nj où seuls sont autorisés les abris de jardins, dépendances et annexes des constructions existantes sur la même unité foncière et un secteur NI où les équipements légers de sport et de loisirs et les équipements liés à la voie d'eau sont autorisés.

La zone N est concernée par le passage de canalisations d'Air liquide (cf.6.1. Servitudes d'Utilité Publique et rapport de présentation) et de ses zones de danger. La servitude pour l'ensemble des réseaux est dite non aedificandi et non sylvandi et porte sur une bande de 5 mètres de largeur minimum.

La zone N est exposée à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2.
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les RD.
- Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

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

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les constructions, installations et aménagements liés à l'activité fluviale.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- en plus dans le secteur Nj, les abris de jardins, dépendances et annexes des constructions existantes hors habitation sur la même unité foncière et dans le secteur Nl, les équipements légers de loisirs et les équipements liés à la voie d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

II- Accès

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

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales s'effectue à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Concernant le recours à des techniques alternatives de type infiltration ou récupération des eaux de pluies, en cas d'impossibilité technique avérée par une étude de sol, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait par rapport au domaine public.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être réalisés à en limite séparative ou en retrait.

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

Pas de prescription.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardins, des dépendances et annexes autorisés en Nj est limitée à 20 m² par unité foncière ainsi que les équipements légers de loisirs autorisés en secteur NI.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris de jardin, des dépendances et annexes est limitée à 4 mètres et calculés à partir du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses... et l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect précaire à la construction sont interdits.

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.

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

La destruction des éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de règlement par le symbole ★ est interdite, sauf en cas d'entretien de la ripisylve ou lorsque l'état sanitaire des végétaux le nécessite, notamment pour la sécurité des biens et des personnes.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE VI :

ANNEXES

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS

ET DES SERVITUDES MENTIONNEES

A L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)

" Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

Article L.151-41

" Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

Article L.230-1

" Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L.230-2

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

Article L.230-3

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

Article L.230-4

" Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3."

Article L.230-5

" L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

Article L.230-6

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

2. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

" La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.. "

3. DEFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme

" Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. "

Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

" Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

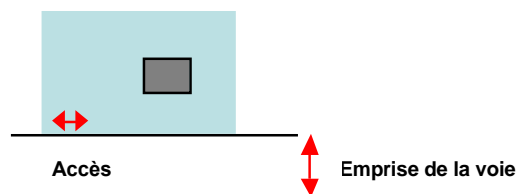
5° Les brise-soleils. "

4. GLOSSAIRE

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

Accès

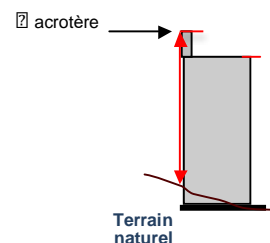
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

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

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



Affouillement de sol / exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2,00 mètres.

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

Alignement

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

Annexes

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

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

Clôture

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

Construction

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

Construction principale

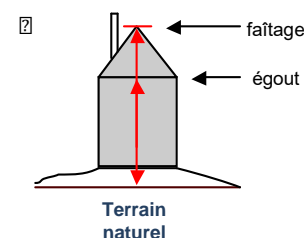
La « construction principale » est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction. Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

Egout

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

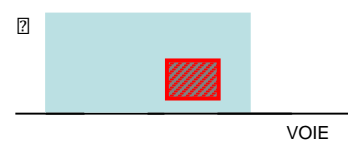
Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

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



Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...). L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



Emprises publiques

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

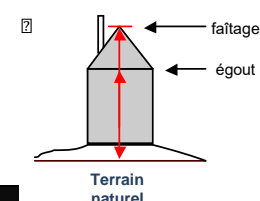
Espace libre

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

Extension

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

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



Façade principale

Sera qualifié de « façade principale » celle comprenant l'accès principal de la construction.

Faîtage

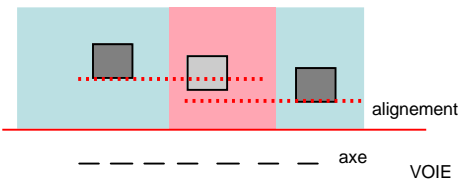
Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.

Implantation des constructions

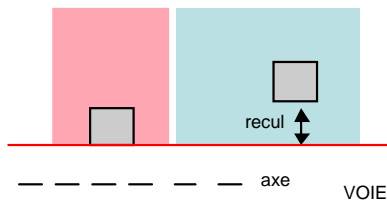
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

- Implantation des constructions par rapport à une voie :

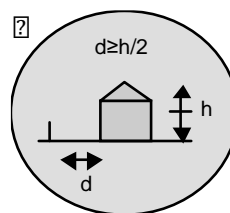
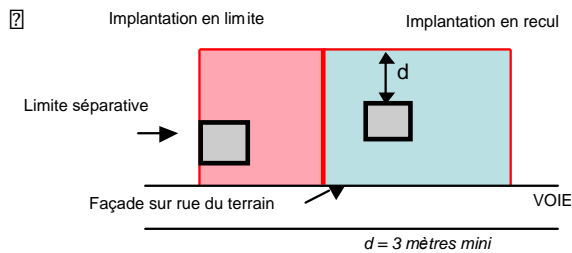
☒ Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches



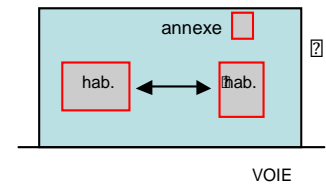
Implantation à l'alignement Implantation en recul de l'alignement



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



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



Limites séparatives

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

Lotissement (cf. article L.442-1 du Code de l'Urbanisme)

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

Mur bahut

Un mur bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

Percement

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

Toiture terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

Surface de plancher (cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011)

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).^{[1][2][3][4][5][6][7][8][9][10][11][12][13][14][15][16][17][18][19][20][21][22][23][24][25][26][27][28][29][30][31][32][33][34][35][36][37][38][39][40][41][42][43][44][45][46][47][48][49][50][51][52][53][54][55][56][57][58][59][60][61][62][63][64][65][66][67][68][69][70][71][72][73][74][75][76][77][78][79][80][81][82][83][84][85][86][87][88][89][90][91][92][93][94][95][96][97][98][99][100]}

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Voie

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voirie primaire, secondaire et tertiaire

Ainsi la voirie primaire assure la liaison entre deux zones urbaines. Elle permet principalement d'assurer une circulation rapide entre et à l'intérieur de ces zones. Elle facilite le transit automobile extérieur au cœur de ville. Ce sont des voies qui répondent principalement à des besoins généraux de circulation pour des villes et des agglomérations. Sur ces espaces, l'usage principal est bien la fonction circuler.

La voirie secondaire, représente la voie de base à l'intérieur d'une zone urbaine. Il s'agit des voiries qui permettent la pénétration principale de la ville et qui prennent ainsi naissance sur la voirie primaire. Ces voiries permettent la desserte des services publics, des équipements collectifs, des commerces et des espaces habités. Elles peuvent aussi comprendre des espaces

réservés à la promenade, au repos, à la convivialité mais aussi au stationnement.

Enfin la voirie tertiaire est constituée des voies directes de desserte des immeubles et des habitations. Elles sont souvent associées à des aires de stationnements, pistes cyclables, cheminements piétons et espaces verts.