



**Commune de TRÉMERY (57)**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU**

# **P**LAN LOCAL D'**U**RBANISME

## **Règlement Littéral**

*Dossier approuvé*

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2025 portant approbation de la Modification Simplifiée du PLU.

Le Maire,

**ESTERR**  
ESpace & TERRitoires

urbanisme  
aménagement  
paysage



## SOMMAIRE

<b>I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
<b>ZONE UA .....</b>	<b>12</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	12
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	12
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	17
<b>ZONE UB .....</b>	<b>18</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	18
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	19
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	23
<b>ZONE UE .....</b>	<b>24</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	24
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	24
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	27
<b>ZONE UX .....</b>	<b>28</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	28
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	29
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
<b>III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>35</b>
<b>ZONE 1AU .....</b>	<b>36</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	36
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	37
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	41
<b>ZONE 2AU .....</b>	<b>42</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	42
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	42
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	43
<b>IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>44</b>
<b>ZONE A.....</b>	<b>45</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	45
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	46
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	48
<b>V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>49</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>50</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	50
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	51
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	53
<b>ANNEXES .....</b>	<b>54</b>

## **I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Trémery délimité sur les plans n°3a (échelle 1/5000<sup>e</sup>) et n°3b (échelle 1/2000<sup>e</sup>), par tiretés entrecoupés de croix.

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

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-6, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

#### L'article R. 111-2

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

#### L'article R. 111-4

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

#### L'article R. 111-5

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

#### Article R111-6

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

#### L'article R. 111-15

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

#### L'article R. 111-21

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

II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L.111-10 : projet de travaux publics
- article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
- article L.311-2 : Z.A.C.
- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique " et récapitulées dans les annexes du P.L.U..

IV. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;

6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

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

Article L123-1-2

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

Article L332-7-1

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

**VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :**

Article L442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 ».

#### Article L442-10

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

#### Article L442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, figure dans les annexes du PLU

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

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zone Agricole "zones A" et en zone Naturelle et forestière "zone N".

Ces zones peuvent être divisées en sous-zones. Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

*« 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. » (Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme).*

Le P.L.U. de Trémery comporte les zones urbaines suivantes :

##### La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, équipements et activités diverses. Elle couvre le centre ancien de la commune.

☞ La zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, équipements et activités diverses. Elle correspond aux extensions urbaines plus récentes.

☞ La zone UE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

☞ La zone UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques telles que les activités tertiaires (bureaux, services), artisanales, industrielles et éventuellement commerciales, liées à l'activité de la zone.

La zone UX concerne la Z.A.C. du Pôle industriel Nord Métropole Lorraine.

Elle comprend, en outre, trois secteurs qui correspondent à la Z.A.C. de la Fontaine des saints et à la petite zone artisanale de la commune :

- **le secteur UXa** est relatif aux activités tertiaires, industrielles, artisanales et de service.
- **le secteur UXb1** relatif aux mêmes activités que UXa, mais où sont également admises les activités commerciales (grossistes, dépôts, concessionnaires) liées à l'activité artisanale ou industrielle et les équipements communs.
- **le secteur UXc** relatif aux activités artisanales exclusivement.

Les secteurs UXa et UXb1 correspondent à la partie de la Z.A.C. de la Fontaine des Saints située sur le ban communal de Trémery.

Le secteur UXc correspond à la zone artisanale de la commune et à une partie de la Z.A.C. de la Fontaine des Saints.

## **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).*

Le P.L.U. de Trémery comporte les zones à urbaniser suivantes :

☞ La zone 1 AU

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

La zone 1AU comporte :

- **un secteur 1AUa** dans lequel les constructions doivent faire partie d'une opération à vocation dominante d'habitation d'au minimum 2 constructions (au lieu de 5 dans la zone 1AU).
- **un secteur 1AUe** dédié aux équipements publics ou d'intérêts collectifs.

☞ La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du P.L.U..

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

*« 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.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme).*

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

*« 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 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.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme).*

Dans le P.L.U. de Trémery, la zone N comporte :

- un secteur Nj correspondant aux jardins et vergers,
- un secteur Ni correspondant à une zone de loisirs,
- un secteur N4 situé dans la Z.A.C. Pôle industriel Nord Métropole Lorraine et destiné à préserver des vestiges archéologiques.

### **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse (Préfet de la Moselle) le 15 novembre 1996 prévoit, entre autres, les objectifs et mesures suivants :

- contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables,
- limiter les facteurs aggravant les risques liés aux crues,
- etc.

**Article 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES**

En matière d'archéologie préventive, il convient de se référer au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, ainsi qu'au Code du Patrimoine.

## **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 P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, équipements et activités diverses. Elle couvre le centre ancien de la commune.

### **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**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les constructions à usage d'habitation en seconde ligne.

#### **Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
  - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

### **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 à double sens doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise.

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

## **II- Accès**

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.

## **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**

Les aménagements réalisés doivent être conforme aux dispositions inscrites sur le plan de zonage assainissement joint en annexe du P.L.U..

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.

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.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

#### **2. Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

#### **Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **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 et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

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

1. Sur une profondeur de 15 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

#### **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**

L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées (garages, abris de jardins ou à bois, remises...) à la construction principale est fixée à 25 m<sup>2</sup> par unité foncière bâtie à l'exception des garages liés à un logement collectif, des piscines et des équipements communaux.

#### **Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres. Cependant, dans les cas où la construction projetée est contiguë avec des constructions dépassant les 7 m alors la hauteur pourra s'aligner. Si les deux bâtiments contigus à la construction projetée sont de hauteurs différentes alors celle-ci s'alignera à l'une des deux.

2. Pour les constructions annexes non accolées (garages, abris de jardin ou à bois, remises...) la hauteur de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4. Les règles de hauteur concernant les clôtures sont précisées à l'article UA-11.

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### **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, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

#### **2. Toitures :**

- Seules les toitures à deux pans sont admises en façade sur rue. Le faitage sera parallèle à la rue.
- Les constructions situées à l'angle de deux rues ou terminant un front bâti pourront avoir un pan « cassé » sur le mur pignon.
- Les toitures terrasses sont interdites en façade sur rue, mais admises en façade arrière à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite rouge à brun, flammées ou non, excepté pour les constructions monumentales qui pourront utiliser des matériaux rappelant l'ardoise (en couleur et en forme). Cette disposition ne s'applique ni aux panneaux solaires et dispositifs photovoltaïques, ni aux vérandas.
- Les fenêtres de toit ainsi que les verrières sont autorisées.
- Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et les paraboles perceptibles depuis la voie publique.

#### **3. Murs et façades :**

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, agglomérés divers...) est interdit.
- Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres de taille originellement destinées à l'être.
- Les maçonneries traditionnelles (linteaux, corniches, encadrements de baies en pierre de taille...) seront conservées et si possible restaurées, voire déplacées sur la même façade à condition de respecter en rythme et en proportion l'esprit architectural lorrain. En cas de remplacement, elles seront restituées selon leur aspect et leur matériau d'origine.
- Les couleurs et les enduits des murs et façades seront les couleurs claires traditionnellement employées dans la région : couleur des pierres, de la chaux, des sables...
- Les couleurs et les enduits des murs et façades des différentes constructions seront harmonisés entre eux.
- Les murs pignons des constructions voisines dégagées par le projet doivent être traitées par le pétitionnaire avec des matériaux s'harmonisant avec les différentes façades.

#### **4. Percements :**

- Le rythme des baies et leur proportion doivent respecter l'esprit architectural lorrain et ne pas dénaturer l'allure générale de la façade.
- Pour les constructions nouvelles ou les reconstructions après démolition d'un bâtiment, les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Les percements anciens (portes de granges, oeils de bœuf, lucarnes, petites fenêtres de grenier ou de comble) seront conservés et si possible restaurés.

- Les percements existants, à l'exception des percements possédant un encadrement en pierre de taille, pourront être obturés totalement ou partiellement à condition que l'obturation soit en retrait par rapport à l'encadrement et que l'enduit utilisé soit de la même couleur que celui de la façade principale.
- Les volets roulants avec caissons disposés à l'extérieur du nu de la façade sont interdits en façade sur rue.

5. Les clôtures :

- Les seules clôtures sur rue admises, sont les murs pleins assurant une continuité dans le bâti continu. Ces murs devront autant que possible se situer dans le prolongement de la façade sur rue et non en avant de celle-ci. Toutefois, il est possible d'édifier un mur de clôture au-devant de la façade sur rue si celui-ci contribue à un effet de front bâti continu avec les constructions voisines.
- Les murs de clôture devront respecter une hauteur minimale de 1,50 mètre et une hauteur maximale de 2 mètres. En outre, ces murs pleins devront être en harmonie (matériaux et couleur) avec le bâti environnant.

6. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :

- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile rouge à brun, flammées ou non.
- Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).

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

**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 :

- pour 1 logement de moins de 3 pièces	1 emplacement
- pour 1 logement de 4 pièces et plus	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

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

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

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

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

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

6. Voir dispositions générales concernant le stationnement du présent règlement.

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **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 P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, équipements et activités diverses. Elle correspond aux extensions urbaines plus récentes.

### **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**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les constructions à usage d'habitation en seconde ligne,
- dans l'emprise des terrains classés au titre des « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » représentés au plan graphique par les symboles vvvvv, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin ainsi que les piscines non couvertes.

#### **Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
  - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

## **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 6,50 mètres d'emprise.

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

4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **II- Accès**

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.

### **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

Les aménagements réalisés doivent être conforme aux dispositions inscrites sur le plan de zonage assainissement joint en annexe du P.L.U..

Dans le cas d'une zone prévue en assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas d'une zone prévue en assainissement individuel, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Dans le cas où un réseau collectif d'assainissement, ultérieurement prévu, ne serait pas encore réalisé, un dispositif d'assainissement individuel ou groupé des eaux usées serait obligatoire ; il devrait être conforme à la réglementation en vigueur.

Une fois le réseau collectif réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire ; il devra être réalisé à la charge du constructeur.

## 2. Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

### **Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions inscrites sur le document graphique (bande d'implantation des façades sur rue des constructions), la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

5. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

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

1. Toute construction projetée doit être édifiée en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 m, il peut toutefois être supérieur. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est admise lorsqu'il existe sur limite séparative un mur pignon « en attente », ou lorsque la parcelle contiguë n'est pas bâtie. Cependant, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction principale.

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

3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

**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 à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 50% de la surface du terrain considéré.

2. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées (garages, abris de jardins ou à bois, remises...) à la construction principale est fixée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière bâtie à l'exception des garages liés à un logement collectif, des piscines et des équipements communaux.

**Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres. Cependant, dans les cas où la construction projetée est contiguë avec des constructions dépassant les 7 m alors la hauteur pourra s'aligner. Si les deux bâtiments contigus à la construction projetée sont de hauteurs différentes alors celle-ci s'alignera à l'une des deux.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Les règles de hauteur concernant les clôtures sont précisées à l'article UB-11.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

5. La hauteur hors tout maximum est fixée à 3,50 m pour les constructions annexes non accolées à la construction principale (garages, abris de jardins ou à bois, remises, ...).

**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, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les toitures :

- Les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite rouge à brun, flammées ou non, excepté pour les constructions monumentales qui pourront utiliser des matériaux rappelant l'ardoise (en couleur et en forme). Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U. ne respectant cette disposition, les extensions et adjonctions devront employer les mêmes matériaux que la construction principale.  
Cette disposition ne s'applique ni aux panneaux solaires et dispositifs photovoltaïques, ni aux vérandas.
- Les fenêtres de toit ainsi que les verrières sont autorisées.

3. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.

4. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :

- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile rouge à brun, flammées ou non. Toutefois, les annexes des constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U. ne respectant cette disposition, devront employer les mêmes matériaux que la construction principale.
- Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...)

5. Les clôtures :

- La hauteur maximale des murs-bahut des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 0,50m.
- La hauteur hors tout maximale des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 1,50 m.
- Selon le document graphique, le symbole □ □ □ □ □ indique les clôtures limitées à 0,80 m de hauteur. Aucune plantation dépassant 0,80 m n'est admise.
- Les clôtures édifiées en limite séparative ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

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

**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	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- pour 1 logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacements
- pour 1 logement de 4 ou 5 pièces	2 emplacements
- pour 1 logement de 6 pièces ou plus	2,5 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup>
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

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

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

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

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

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

6. Voir dispositions générales concernant le stationnement du présent règlement.

**Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **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 P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **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**

Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol exceptées :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions à l'article UE-2.

### **Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage :

- d'hôtellerie ou de restauration,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,
- de commerce,

**à condition** qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. Les constructions usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles correspondent à un besoin lié au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif de la zone (un logement de gardien par équipement, les logements des enseignants, etc.).

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements de sol,

**à condition** qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

4. Les dépendances des habitations admises à l'alinéa 2 sont autorisées à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

### **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 à double sens doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

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

4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

## **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**

Les aménagements réalisés doivent être conforme aux dispositions inscrites sur le plan de zonage assainissement joint en annexe du P.L.U..

Dans le cas d'une zone prévue en assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas d'une zone prévue en assainissement individuel, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Dans le cas où un réseau collectif d'assainissement, ultérieurement prévu, ne serait pas encore réalisé, un dispositif d'assainissement individuel ou groupé des eaux usées serait obligatoire ; il devrait être conforme à la réglementation en vigueur.

Une fois le réseau collectif réalisé, le raccordement au réseau collectif public sera obligatoire ; il devra être réalisé à la charge du constructeur.

#### **2. Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être

utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

#### **Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions ne doit pas s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

#### **Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

#### **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 prescription.

### **Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

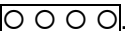
Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

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

### **Article UE 12 - STATIONNEMENT**

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

### **Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Des « plantations à maintenir ou à remplacer » par des essences locales sont repérées sur le plan de zonage suivant le symbole .

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE UX**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques telles que les activités tertiaires (bureaux, services), artisanales, industrielles et éventuellement commerciales, liées à l'activité de la zone.

La zone UX concerne la Z.A.C. du Pôle industriel Nord Métropole Lorraine.

Elle comprend, en outre, trois secteurs qui correspondent à la Z.A.C. de la Fontaine des saints et à la petite zone artisanale de la commune :

- **le secteur UXa** est relatif aux activités tertiaires, industrielles, artisanales et de service.
- **le secteur UXb1** relatif aux mêmes activités que UXa, mais où sont également admises les activités commerciales (grossistes, dépôts, concessionnaires) liées à l'activité artisanale ou industrielle et les équipements communs.
- **le secteur UXc** relatif aux activités artisanales exclusivement.

Les secteurs UXa, UXb1 et UXc correspondent à la partie de la Z.A.C. de la Fontaine des Saints située sur le ban communal de Trémery.

Le secteur UXc correspond à la zone artisanale de la commune et à une partie de la Z.A.C. de la Fontaine des Saints.

### **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'hébergement hôtelier,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les lotissements à usage :
  - d'habitation.
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 :
  - les habitations légères de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les carrières et décharges,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UX-2,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

## **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 du secteur et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.

2. Les installations classées sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive). A ce propos, le demandeur fournira aux collectivités une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour les limiter dans le cadre de son projet.

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

## **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 14 mètres d'emprise dont 7 mètres de chaussée pour les voies principales et secondaires, et 10 mètres d'emprise dont 6 mètres de chaussée pour les voies tertiaires.

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

4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **II- Accès**

1. Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.

Cependant, le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques. Ainsi, la création de tout nouvel accès carrossable ou voie privée sur la Voie Verte intercommunale, la R.D.1 et la R.D. 55 est interdite.

## **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.

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.

### **II - Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée aux réseaux publics d'eaux usées et pluviales.

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement devra être conforme au règlement intercommunal d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

#### **1. Eaux usées**

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit.

Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Une convention de rejet sera établie avec la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

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

#### **2. Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

### **IV - Télévision - Radio**

En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

## **Article UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le découpage des lots ne devra pas laisser des parcelles enclavées ou inutilisables.

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

1. **Dans la zone UX et dans le secteur UXc**, les constructions respecteront les marges de recul minimum suivantes :

- 15 m depuis la R.D.55,
- 6 m depuis les voies intérieures principales,
- 6 m depuis les voies intérieures secondaires.

2. **Dans les secteurs UXa et UXb1**, les constructions respecteront les marges de recul minimum suivantes :

- 25 m depuis la R.D.55,
- 20 m depuis la voie intérieure principale,
- 10 m depuis les voies intérieures secondaires.

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

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

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

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 m.

**ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

1. **Dans la zone UX :**

Les surfaces occupées par les constructions ne peuvent représenter plus de **70 %** de la surface totale de chaque lot, les zones non aedificandi faisant partie intégrante de la surface totale.

Dans le calcul des surfaces concernant les possibilités d'utilisation du sol, ne sont pas pris en compte :

- les conduits des cheminées d'évacuation,
- les cuves, chaufferies, silos et tout dispositif extérieur aux bâtiments principaux nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Ces dispositifs annexes devront toutefois ne pas représenter plus de 10 % de la surface totale du lot.

Aucune prescription d'emprise ne s'applique aux ombrières photovoltaïques des aires de stationnement.

## **2. Dans les secteurs UXa et UXc :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à **50 %** de la surface du terrain.

Cependant, si le projet d'un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60 %.

Dans les cas d'extension ultérieure, une surdensité sera admise ; l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60 %.

Aucune prescription d'emprise ne s'applique aux ombrières photovoltaïques des aires de stationnement.

## **3. Dans le secteur UXb1 :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à **40 %** de la surface du terrain.

Cependant, si le projet d'un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 45 %.

Dans les cas d'extension ultérieure, une sur densité sera admise ; l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 45 %.

Aucune prescription d'emprise ne s'applique aux ombrières photovoltaïques des aires de stationnement.

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

**1. Dans la zone UX et dans les secteurs UXa et UXc**, la hauteur maximale absolue de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 25 m à l'égout ou à l'acrotère.

**2. Dans le secteur UXb1**, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère est fixée à 11 m.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Principe général – inscription dans le site :**

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

### **2. Volumétrie et architecture :**

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la voie primaire de desserte.

### **3. Toitures :**

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.

Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les éléments de toiture tels que support divers (d'antennes), appareillages de toutes natures, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...), saillies diverses, ouvertures (dômes...) dépassant le couronnement du bâtiment, devront être harmonisés avec la façade du bâtiment au moins sur les points suivants:

- matériaux d'aspect similaire avec des matériaux utilisés an façade (éléments verticaux, menuiseries...),
- ou reprise d'une couleur utilisée en façade.

#### **4. Annexes :**

Les annexes garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

#### **5. Matériaux et couleurs :**

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et en couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Des couleurs vives pourront être admises, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portique...).

#### **6. Enseignes :**

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande du permis de construire.

Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

#### **7. Eclairage extérieur :**

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.

Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mâts seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.

Les façades nobles sur les axes principaux et sur les RD ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou de stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande d'autorisation.

#### **8. Zones de stationnement :**

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre.

#### **9. Clôtures :**

Si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur avec une hauteur maximum de 2,50 m.

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

### **Article UX 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

A titre indicatif, il pourra être utilisé la grille de parking suivante:

- Activités commerciales	: 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de vente
- Activités tertiaires, bureaux, commerces	: 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SHON
- Activités artisanales	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SHON
- Activités industrielles et entrepôts commerciaux	: Les aires de stationnement réservées à cette activité doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- Logements de fonction	: 2 places par logement.
- Restauration	: 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restauration
- Hôtel	: 1 place pour 2 chambres.

2. La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

3. Voir dispositions générales concernant le stationnement du présent règlement.

### **Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Des « plantations à maintenir ou à remplacer » par des essences locales sont repérées sur le plan de zonage suivant le symbole ○ ○ ○ ○.

2. Des « Espaces verts plantés d'arbres de hautes tiges » sont prévus au plan de zonage.

#### **3. Espaces libres :**

Les espaces verts seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

En secteurs UXa et UXb1, ces espaces paysagers représenteront respectivement 20% et 30% de l'unité foncière comprenant également les aires de stationnement de dégagement et stockage. Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit:

- Arbres de 1<sup>ère</sup> catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2m.  
Localisation : alignement le long des voies.
- Arbres de 2<sup>ème</sup> catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteurs des troncs environ 2m essence locale.  
Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.
- Arbres de 3<sup>ème</sup> catégorie : I s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.  
Localisation : associés aux arbres de 2<sup>ème</sup> catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage, et notamment assurer la continuité entre bâtiments et les voies primaires intérieures et la RD 55 située dans le secteur UXb1.  
L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

#### **4. Zone de stockage et déchets industriels :**

Le dépôt de déchets lié aux activités existantes est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article UX-11 – 9 Clôtures, si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3<sup>ème</sup> catégorie.

#### **5. Parkings :**

Ils seront agrémentés d'arbres de 2<sup>ème</sup> catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3<sup>ème</sup> catégorie.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE 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 P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

La zone 1AU comporte :

- **un secteur 1AUa** dans lequel les constructions doivent faire partie d'une opération à vocation dominante d'habitation d'au minimum 2 constructions (au lieu de 5 dans la zone 1AU).
- **un secteur 1AUe** dédié aux équipements publics ou d'intérêts collectifs.

### **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. Dans la zone 1AU et dans les secteurs AUa et 1AUe :**

- 1.1. les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- 1.2. les constructions à usage d'activité agricole,
- 1.3. les dépôts de toutes natures,
- 1.4. les carrières ou décharges,
- 1.5. les habitations légères de loisirs,
- 1.6. l'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.7. le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain.

##### **2. Dans le secteur 1AUe uniquement :**

Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol exceptées :

- a) les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- b) les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- c) les aires de stationnement ouvertes au public,
- d) les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions à l'article 1AUe-2.

#### **Article 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **1. Dans la zone 1AU et dans le secteur 1AUa :**

1.1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU-1, exceptées les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation d'au minimum 5 constructions, excepté en secteur 1AUa où le nombre est porté au minimum à 2 constructions.

- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- 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.
- d) Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.
- e) Lorsque que ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

1.2. Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif à condition :

- a) 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.

1.3. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
- b) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

1.4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

## **2. Dans le secteur 1AUe :**

2.1. Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif à condition :

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

2.2. Les constructions à usage :

- a) d'hôtellerie ou de restauration,
- b) de bureaux ou de services,
- c) de stationnement,
- d) de commerce,

**à condition** qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Les constructions usage d'habitation et leurs dépendances, **à condition** qu'elles correspondent à un besoin lié au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif de la zone (un logement de gardien par équipement, les logements des enseignants, etc.).

2.4. Les installations et travaux divers suivants :

- a) les affouillements et exhaussements de sol,

**à condition** qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.5. Les dépendances des habitations admises à l'alinéa 2.3. sont autorisées **à condition** qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à double sens doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise.

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

4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

## **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

## **Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Les aménagements réalisés doivent être conforme aux dispositions inscrites sur le plan de zonage assainissement joint en annexe du P.L.U..

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.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

#### **2. Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

#### **Article 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction peut s'implanter soit à l'alignement, soit en recul des voies ouvertes à la circulation publique, existantes à modifier ou à créer. Le recul, s'il est réalisé, devra être d'au minimum 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres sauf dispositions particulières édictées par un document graphique.

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

3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

#### **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**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 50% de la surface du terrain considéré.

2. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées (garages, abris de jardins ou à bois, remises...) à la construction principale est fixée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière bâtie à l'exception des garages liés à un logement collectif, des piscines et des équipements communaux.

#### **Article 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres pour les constructions individuelles et 9 mètres pour les immeubles collectifs.

2. La hauteur maximale est calculée du point altimétrique le plus bas du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. La hauteur hors tout maximum est fixée à 3,50 m pour les constructions annexes non accolées à la construction principale (garages, abris de jardins ou à bois, remises, ...).
4. Les règles de hauteur concernant les clôtures sont précisées à l'article 1AU-11.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

#### **Article 1AU 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, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

#### 2. Les toitures :

- Les toitures des constructions principales devront être recouvertes de matériaux d'aspect tuile et de couleur rouge à brun, flammées ou non. Cette disposition ne s'applique ni aux panneaux solaires et dispositifs photovoltaïques, ni aux vérandas.
- Les pentes de toit devront être comprises entre 25 et 35 degrés.
- Les toitures à pan unique sont autorisées uniquement pour les extensions ou adjonctions (garages, vérandas, etc.).
- Les fenêtres de toit ainsi que les verrières sont autorisées.

#### 3. Les façades :

- Les couleurs vives ou sombres sont interdites pour les constructions principales.

4. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles perceptibles depuis la voie publique.

#### 5. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...):

- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile et de couleur rouge à brun, flammées ou non.
- Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale. Les couleurs vives ou sombres sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).

#### 6. Les clôtures :

- La hauteur maximale des murs-bahut des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 0,50m.
- La hauteur hors tout maximale des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 1,50 m.
- Les clôtures édifiées en limite séparative ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

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

#### **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 ou 1 pièce	1 emplacement
- pour 1 logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacements
- pour 1 logement de 4 ou 5 pièces	2 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	2,5 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

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

3. Dans les lotissements et les groupes d'habitations, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des visiteurs seront réalisées sur les voies ouvertes à la circulation générale à raison de 0,5 place par logement.

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

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

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.


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

6. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-449 du 31.5.1990.

7. Voir dispositions générales concernant le stationnement du présent règlement.

### **Article 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts dans la proportion d'au moins 20% de l'unité foncière.

2. Des « plantations à maintenir ou à remplacer » par des essences locales sont repérées sur le plan de zonage suivant le symbole .

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE 2AU**

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 P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du P.L.U..

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

#### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptées celles autorisées à l'article 2AU-2.

#### **Article 2 AU 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.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription.

#### **Article 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

#### **Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

#### **Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Pas de prescription.

#### **Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **Article 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

#### **Article 2AU 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.

#### **Article 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

#### **Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

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

### **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.

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

#### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article A-2,
- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article A-2
- Les constructions à usage d'exploitation forestière,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières ou décharges,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article A-2.

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole 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.

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

3. Les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration (gîte rural, chambres d'hôte, ferme auberge...) et de commerce (vente à la ferme...), à condition qu'elles soient complémentaires à l'activité agricole ou liées à un changement de destination d'un bâtiment agricole.

4. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

6. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

7. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

8. Les constructions d'habitation et les constructions d'activités, admises 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.

9. Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 - 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 cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. La création de tout accès individuel nouveau sur la R.D.55 et la R.D.55h est interdite hors de l'agglomération.

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

### **Article A4 - 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 de capacité 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**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité.

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

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- R.D.55 – R.D.55h : 20 mètres comptés depuis la limite de l'emprise de la voie.

3. 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**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. 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**

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée est fixée à 7 mètres.
2. Pour les constructions agricoles, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.


**Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume
  - la toiture,
  - les matériaux,
  - l'aspect,
  - la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.
2. Les abris à animaux seront en façade majoritairement composé de bois.

**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**

Des « plantations à maintenir ou à remplacer » par des essences locales sont repérées sur le plan de zonage suivant le symbole .

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

**V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 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 P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

La zone N comporte :

- **un secteur Nj** correspondant aux jardins et vergers,
- **un secteur NI** correspondant à une zone de loisirs,
- **un secteur N4** situé dans la Z.A.C. du Pôle industriel Nord Métropole Lorraine et destiné à préserver des vestiges archéologiques.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

#### **1. Dans la zone N et dans les secteurs NI, Nj et N4 :**

1.1. Pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U., l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée sans changement d'affectation.

1.2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1.3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

1.4. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.

1.5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

**2. Dans le secteur NI,** les aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public.

**3. En secteur Nj :**

- les abris de jardins **à condition** qu'ils respectent les règles des articles N9, N10 et N11,
- les aires de stationnement ouvertes au public **à condition** qu'elles soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**4. Dans le secteur N4,** sont admis à condition :

- que les installations et aménagements ne portent pas atteinte aux vestiges archéologiques : aménagement d'espaces verts, parkings réalisés sans affouillement des sols.
- que les remblais et exhaussement de sols liés à l'exploitation de la zone et ne portent pas atteintes aux vestiges archéologiques.

## **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 cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. La création de tout accès individuel nouveau sur la R.D.55 est interdite hors agglomération.

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

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

Les réseaux d'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

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité.

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

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après à l'exception des zones Nj:

- R.D.55 et R.D.55 h : 20 mètres comptés depuis la limite de l'emprise de la voie.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

### **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**

En secteur Nj, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 25 m<sup>2</sup> par unité foncière bâtie.

#### **Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nj, la hauteur maximale hors tout des abris de jardin est fixée à 3,50 mètres.

#### **Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

2. Les abris à animaux seront en façade majoritairement composé de bois.

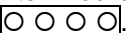
#### **Article N 12 - STATIONNEMENT**

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**

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Le classement en tant qu'espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

2. Des « plantations à maintenir ou à remplacer » par des essences locales sont repérées sur le plan de zonage suivant le symbole .

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

**ANNEXES**

## **1. DÉFINITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNÉES À L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME**

---

### **Rappel (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)**

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

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

### **Article L.123-2**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
- d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **Article L.230-1**

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

### **Article 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 pas 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.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

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

**Article L.230-4**

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

**Article L230-4-1**

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

**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.12-3 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. DÉFINITION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

(article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

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

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

### 3. DÉFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU COS

---

#### **Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme**

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de 5 m<sup>2</sup> par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

#### **Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme**

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.