



Mairie de Essegney

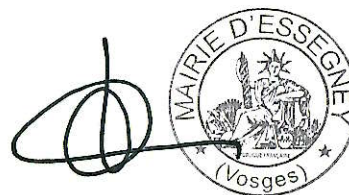
département des Vosges

Règlement écrit

intégrant la Modification n°2 du PLU
de Essegney approuvée par
délibération du Conseil Municipal
en date du 06 mars 2026

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- Elaboration du PLU approuvée le 27 janvier 2006.
- Modification n°1 du PLU approuvée le 08 juin 2012.



Bureau d'études éolis

Urbanisme et Planification
Aménagement des territoires
Communication et Concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

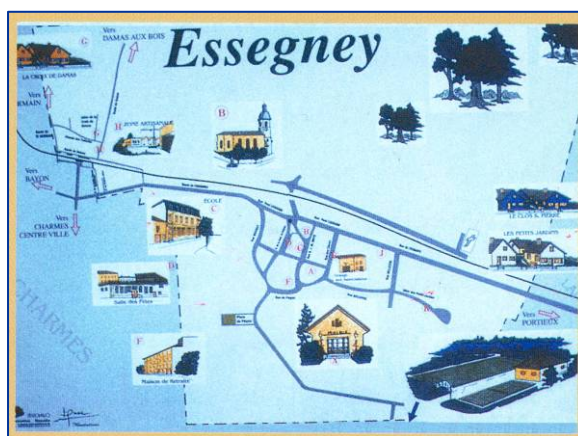
Les reprises effectuées dans le cadre de la Modification n°2 du PLU d'Essegney, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 06 mars 2026, sont mentionnées en orange dans le texte.



COMMUNE DE ESSEGNEY

Département des Vosges

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du : **08 juin 2012** portant approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
Le Maire :

REGLEMENT

HERREYE JB & JULIEN C



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

HERREYE & JULIEN

JEAN-BAPTISTE CLAIRE

SARL de Géomètres Experts Associés
Ingénieurs E.S.G.T

1 rue de la Libération – BP20051 - 54203 TOUL cedex
Tél. : 03 83 43 12 14 - Fax. : 03 83 63 22 26

Bureau secondaire : 8, rue des Prêtres – 55140 VAUCOULEURS
Tél : 03 29 89 50 28 – Fax : 03 29 89 50 61
Courriel : toul@herreye-julien.fr

REGLEMENT

TITRE I Dispositions générales

TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA
Zone UB
Zone UF
Zone UX

TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU
Zone AUx
Zone 2AU

TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Essegney et se substitue au règlement du plan des occupations du sol Approuvé le 23 Août 1983.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles **L.111-9, L.111-10, L.421-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21** du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique faisant partie des pièces annexes du dossier de PLU.

Nota : l'article L111.1.4 est pris en compte par le présent PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles non équipées.

La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II du présent règlement comprend les zones et les secteurs suivants : **UA, UB, UBa, UBr, UBl, UF et UX.**

La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre III du présent règlement comprend les zones et les secteurs suivants : **AUa et AUx et 2AU.**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV du présent règlement comprend les zones suivantes : **A.**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre V du présent règlement comprend les zones et les secteurs suivants : **N, Ne, Nh, Ni, et Nl.**

UBa : Zone de faible densité

UBr : Zone frappée de la servitude radioélectrique (PT2)

UBl : Zone où des règles supplémentaires sont prescrites pour conserver l'harmonie issue du règlement de lotissement « Les Hailottes »

AUa : Zone ouverte à l'urbanisation sous certaines conditions

Ne : Couloir des lignes à haute tension

Nh : Zone naturelle partiellement urbanisée où seules des constructions, appartenant à une certaine catégorie, ou aménagements sont autorisés

Ni : Zone à protéger en raison des risques liés aux inondations de la Moselle

Nl : Zone de loisirs

Les limites de ces différentes zones figurent dans les documents graphiques. Ceux-ci comportent en outre l'indication des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés classés à conserver, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article **L.123-1** du Code de l'urbanisme (article 4 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000), les règles et servitudes définies par le présent PLU 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 (cela ne peut concerner que les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones).

Lorsqu'un immeuble bâti 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.

Après destruction d'un bâtiment par sinistre non lié à des risques naturels, la reconstruction à l'identique est admise.

ARTICLE 5 – RISQUE SISMIQUE

La commune est située dans une zone soumise à un risque sismique. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS92 relatives à la construction parasismique qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en oeuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en Mairie - dossier de "porter à la connaissance " du P.L.U.).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone : Zone centrale d'habitat lorrain

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Essegney.

§ 2 Sont interdits

➤ Dans l'ensemble de la zone :

- Les lotissements à usage exclusif d'activité,
- Les installations, classées ou non, et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières et exploitations agricoles nouvelles,
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés et nécessaires aux activités professionnelles exercées à proximité du dépôt,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions de type silo à voiture à usage de stationnement,
- Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Les constructions à usage industriel.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L.430-1.d** du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L.442-1, R.442-1** et suivants du Code de l'Urbanisme.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol dans la zone non visées dans l'article UA 1 sont admises.

Certaines cependant sont admises sous conditions :

- les nouveaux bâtiments à vocation agricole doivent se limiter uniquement à l'usage familial,
- les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'exploitations agricoles ou d'activités économiques existantes compatibles avec le quartier.

§ 3 Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec les réglementations en vigueur.

Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B – ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

La zone étant dotée d'un assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement de toute nouvelle construction ou installation par des canalisations souterraines au réseau collectif est obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles et agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

§ 2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau séparatif existant ou futur.

C – RESEAUX SECS

L'ensemble des réseaux secs des nouvelles constructions (électricité, gaz,...) devra être enfoui.



ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1) L'implantation des constructions devra permettre le maintien de l'alignement des façades préexistantes. Les constructions devront s'aligner sur les constructions déjà existantes.

En cas de retrait par rapport aux voies de circulation, le retrait ne peut être supérieur à celui du bâtiment voisin le plus reculé excepté si la construction envisagée est une annexe ou une dépendance d'un bâtiment principal.

Dans les alignements de façades en ordre continu repérés au plan par le symbole  et  :

- le nu extérieur de la façade des constructions nouvelles sera aligné sur celui des maisons voisines,
- dans le cas d'une série de façades présentant des décrochements, le nu de la façade principale sera positionné :
 - à l'existant,
 - au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
 - au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formées par des constructions faisant figure de pièces rapportées,

- si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque plan qui la compose sera considéré comme une façade distinctive de la voisine,
- la partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UA 13 du présent règlement,
- il sera autorisé d'édifier d'autres bâtiments dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées à l'article UA 10.

6.2) Si les façades existantes et voisines à une nouvelle construction ne présentent pas un alignement en ordre continu, l'implantation de ladite nouvelle construction sera examinée spécialement.

6.3) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.



6.4) En cas d'existence sur l'unité foncière, où la construction est projetée, d'un mur d'intérêt patrimonial symbolisant l'alignement, l'implantation de la construction pourra être autorisée en retrait.

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

A moins de jouxter la ou les limites séparatives, les constructions doivent respecter, en tout point, une distance par rapport à la ou les limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle susmentionnée, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Pour les unités représentées au plan sous la légende par :

-  , la façade sur rue de toute construction sera édifiée d'une limite latérale à l'autre,
-  , la façade sur rue de toute construction sera édifiée sur au moins une limite latérale.

Les constructions devront être édifiées en recul de 30m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier.

Les constructions devront être édifiées en recul de 10m de la berge des cours d'eau.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 4 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1) Pour toute construction située en façade entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de 9 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout à cette hauteur au maximum.

10.2) S'il n'existe aucune référence, la hauteur des constructions principales mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder à l'égout des toitures 7,50 mètres.

La hauteur des constructions annexes, dépendances garages et autres, non contigus au bâtiment principal ne devra pas excéder 3,50 mètres de hauteur maximale, toutes superstructures exclues.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les usoirs non clos seront respectés et toute clôture y sera prohibée.

Le nivellement des terrains :

- Les constructions devront suivre en façade la pente de la rue,
- Les constructions sur butte créées artificiellement sont interdites,
- La création de talus est interdite.

L'aménagement des abords entre la façade édifiée suivant l'article UA 6 et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrages plus hauts que le sol naturel, c'est à dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escalier, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves...

Enduits et coloration de façade :

- Les façades présenteront des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle du canton,
- On évitera les polychromies,
- Les pavés translucides peuvent être utilisés en façade si l'ensemble de leur superficie est inférieur à 2m².

La partie arrière des bâtiments :

- Les toitures à un pan pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure,
- Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris doivent être réalisés avec des matériaux de qualité et s'intégrer au paysage,
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale (couleurs et matériaux).

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrées aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

Toitures et volumes :

- Le faîtage sera sensiblement parallèle à la rue,
- La toiture est à 2 pans, ce dispositif pouvant être adapté pour les maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Néanmoins, on autorise les pattes d'oies pour les habitations ayant un pignon n'étant pas en limite séparative,
- Les matériaux de couverture seront ceux qui présentent une coloration en harmonie avec l'architecture traditionnelle locale (sauf toiture-terrasse sur les annexes),
- Tous les aménagements de combles seront autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures,
- Il n'y aura pas d'accident de toiture hormis les cheminées et les flamandes (pas de chien assis),
- La toiture terrasse sera interdite (sauf pour les annexes). La toiture à une seule pente devra être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site,
- Les toitures comporteront une pente inférieure à 35° par rapport à l'horizontale.

Façades :

Réglementation pour les façades figurant au plan sous la légende représentée par  et  :

↳ Dessin général de la façade :

- Les encadrements qui présentent un caractère architectural du type portes à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquelles ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces portes,
- Ces façades ne pourront être modifiées dans leurs aspects essentiels,
- Ces façades devront être reconstruites à l'identique en cas de destruction due à un sinistre,
- Les saillies de façade sont interdites,
- Les huisseries, quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau,
- Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

Réglementation pour les autres façades :**↳ Dessin général de la façade :**

- Les encadrements qui présentent un caractère architectural du type portes à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquelles ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces portes,
- Sont interdits les retraits de façade d'un étage sur l'autre,
- Les huisseries, quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau,
- Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

Autres :

Les règles précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un avis préalable de la commune.


ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UA 6, doivent être aménagés et entretenus.

Les éléments de paysage repérés au plan par  en application de l'article **L.123-1-5.7** du Code de l'Urbanisme, devront être conservés ; toutefois, le déplacement est toléré à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou l'intérêt de l'élément et à condition que l'élément en question soit conservé sur le domaine public ou en limite du domaine public (domaine privé et d'autre part que celui-ci reste visible du domaine public).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : Zone mêlant l'habitat lorrain, l'habitat traditionnel de la Plaine des Vosges et l'habitat pavillonnaire récent

UBa : Zone de faible densité

UBr : Zone frappée d'une servitude radioélectrique (PT2)

UBI : Zone où des règles supplémentaires sont prescrites pour conserver l'harmonie issue du règlement de lotissement

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Essegney.

§ 2 Sont interdits

- Les lotissements à usage exclusif d'activité,
- Les installations classées ou non et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières et exploitations agricoles nouvelles,
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés et nécessaires aux activités professionnelles exercées à proximité du dépôt,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L.442-1, R.442-1** et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L.430-1.d** du Code de l'Urbanisme.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol dans la zone non visées dans l'article UB 1 sont admises.

Certaines cependant sont admises sous conditions :

- les nouveaux bâtiments à vocation agricole doivent se limiter uniquement à l'usage familial,
- les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'exploitations agricoles ou d'activités économiques existantes compatibles avec le quartier.

§ 3 Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les industries, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone.

Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Dans le secteur **UBI**, une seule annexe et un seul logement sont autorisés par lot.

Dans le secteur **UBr**, la présence d'une zone de protection de centres radio électriques induit une servitude d'utilité publique dont les prescriptions sont visées dans les annexes.

La prescription visée à l'alinéa précédent ne s'applique que dans la mesure où la servitude demeure.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. C'est pourquoi, les accès créés lors d'opération regroupant plus de constructions pourront être regroupés au minimum 2 à 2 dans la mesure du possible.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique, en particulier sur les routes départementales n^{os} 9, 32 et 55.

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

La commune de Essegney étant aujourd'hui dotée selon les secteurs des deux types d'assainissements (collectif ou non) :

- Si le secteur est concerné par l'assainissement non collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.
Lorsque les équipements visés plus avant seront réalisés le raccordement au réseau de collecte qui sera aux frais du propriétaire deviendra obligatoire.
- Si le secteur est concerné par l'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement de toute nouvelle construction ou installation par des canalisations souterraines au réseau collectif est obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles et agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

§ 2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau séparatif existant ou futur.

C – RESEAUX SECS

L'ensemble des réseaux secs des nouvelles constructions (électricité, gaz,...) devra être enfoui.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées au plan,

- pour la RD n°9, les façades principales des constructions seront implantées entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,
- pour les RD n°32 et n°55, les constructions seront implantées en respectant une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,
- pour toutes les autres voies, les constructions seront implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,

Dans les parcelles n°85 et 86, route de Charmes, la façade des constructions sera implantée entre 10 et 15m de la limite du domaine public.

Les dépendances seront implantées à 5m minimum de la limite du domaine public.

Dans tous les cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle susmentionnée, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

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

A moins de jouxter la ou les limites séparatives, les constructions doivent respecter, en tout point, une distance par rapport à la ou les limites séparatives, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, aucune distance d'implantation n'est imposée par rapport à une ou des limites séparatives jouxtant une zone N.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle susmentionnée, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Néanmoins, dans le secteur **UBI**, toute construction doit respecter une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives. Seules les annexes ou garages pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

Les constructions devront être édifiées en recul de 30m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier.

Les constructions devront être édifiées en recul de 10m de la berge des cours d'eau.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 4 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur **UBI**, la surface au sol d'une annexe est limitée à 30 m².

Le long de la RD n°9 (Route de DAMAS aux BOIS), les emprises au sol des constructions ne doivent pas conduire au déplacement de la conduite d'eau.

Dans le reste de la zone aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales, mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder à l'égout des toitures 7,50 mètres, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques,...

La hauteur des annexes, des dépendances ou des garages, non contigus au bâtiment principal, ne devra pas excéder 3,50 mètres de hauteur, toutes superstructures exclues.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.1) Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur UBI

Le nivellement des terrains pour adaptation des constructions au sol ne créera pas de talus trop importants.

Enduits et coloration de façade :

- Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinants.
- Les murs extérieurs seront réalisés à partir de tons sobres et neutres plutôt mats.

La partie arrière des bâtiments :

- Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris doivent être réalisés avec des matériaux de qualité et s'intégrer au paysage,
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

La toiture :

- La toiture terrasse est interdite (excepté pour les annexes). La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans leur site. Les toitures à plusieurs pans des constructions doivent avoir une pente inférieure à 35°.
- Les matériaux de toitures sont de nature et de couleur assurant leur bonne intégration dans le site.

11.2) Dans le secteur UBI

Au vu de la déclivité du terrain sur lequel est implanté le lotissement (« Les Haillottes »), chaque propriétaire évitera de procéder à des remblaiements susceptibles de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ou au contraire de favoriser le glissement des terres en favorisant le ravinement.

Les matériaux contemporains ne seront employés que dans le cadre d'une architecture résolument contemporaine. En dehors de l'emploi de la tuile, le rouge en couverture sera proscrit.

Si des matériaux naturels ou d'apparence naturelle sont employés, ils seront issus du paysage local.

Les toitures à pans devront respecter une pente entre 30° et 50°. (excepté pour les annexes).

En cas de chauffage solaire, la pente pourra être adaptée pour satisfaire aux exigences techniques de l'installation.

Autres :

Les règles précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un avis préalable de la commune.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² y compris les accès.


Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de 2 par logement pour un immeuble à usage d'habitation et assimilé.

Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents (Services Techniques des collectivités locales).

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UB 6, doivent être aménagés et entretenus.

Les éléments de paysage repérés au plan par  en application de l'article **L.123-1-5.7** du Code de l'Urbanisme, devront être conservés ; toutefois, le déplacement est toléré à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou l'intérêt de l'élément et à condition que l'élément en question soit conservé sur le domaine public ou en limite du domaine public (domaine privé et d'autre part que celui-ci reste visible du domaine public).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'activités spécialisée réservée au service ferroviaire

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Essegney.

§ 2 Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles visées à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L.442-1, R.442-1** et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L.430-1.d** du Code de l'Urbanisme.

§ 2 Ne sont admises que les occupations ou utilisations suivantes :

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant.

Les équipements d'intérêts collectifs.

Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer, sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit en retrait de l'alignement des voies

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

A moins de jouxter la ou les limites séparatives, les constructions doivent respecter, en tout point, une distance par rapport à la ou les limites séparatives, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions devront être édifiées en recul de 30m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier.

Les constructions devront être édifiées en recul de 10m de la berge des cours d'eau.

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

Sans objet.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

-

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone : Zone d'urbanisation destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales de services ou commerciales

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1 - Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Essegney.

§2 - Sont interdits

- Les installations classées ou non et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les exploitations agricoles nouvelles,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article UX 2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L.442-1, R.442-1** et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L.430-1.d** du Code de l'urbanisme.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les installations soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

➤ Les occupations suivantes doivent, en outre, se plier aux prescriptions énoncées ci-après :

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les constructions à usage d'habitation doivent être justifiées par la nécessité d'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces ou services généraux de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publique.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif, s'il existe, de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

La zone étant dotée d'un assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement de toute nouvelle construction ou installation par des canalisations souterraines au réseau collectif est obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

§ 2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau séparatif existant ou futur.

En cas de risques de pollution par les activités de la construction ou installation nouvelle, les eaux de ruissellement devront être rendues compatibles par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

C – RESEAUX SECS

L'ensemble des réseaux secs des nouvelles constructions (électricité, gaz,...) devra être enfoui.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et, en tout état de cause, à au moins 10 mètres de l'axe des voies.

Toutefois, les ouvrages techniques de faible importance peuvent être implantés à l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 4 mètres,

Cette distance minimale est portée à 15 mètres à proximité de la zone **UB**.

Les constructions devront être édifiées en recul de 30m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier.

Les constructions devront être édifiées en recul de 10m de la berge des cours d'eau.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques justifient une hauteur supérieure.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

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

Les murs extérieurs seront réalisés à partir de tons sobres et neutres plutôt mats. Les couleurs vives ne seront utilisées que ponctuellement pour marquer des éléments architecturaux (ouvertures,...).

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UX 6, doivent être aménagés et entretenus.

Des espaces verts sur les aires de stationnement doivent être aménagés dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Caractère de la zone : Zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services et aux équipements collectifs.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone **AUa** se fera sous certaines conditions.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Essegney.

§ 2 Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non réalisées dans le cadre d'opérations d'urbanisation répondant aux conditions de l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L 442-1, R 442-1** et suivants du Code de l'Urbanisme,

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L.430-1.d** du Code de l'urbanisme.

§ 2 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur **AUa** :

Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt collectif.

Les opérations d'urbanisation à usage principal d'habitation, et de leurs annexes comportant ou non des équipements collectifs, des commerces de détail, des activités artisanales et industrielles non nuisantes, des bureaux ou des services, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.

Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.

§ 3 Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les opérations d'urbanisation si :

- Elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, justifiée par un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone.
- Sont réalisés les équipements suivants :
 - le réseau d'eau avec des caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur et une pression suffisante dans les canalisations d'adduction arrivant aux bâtiments
 - le raccordement au système d'assainissement collectif pour toute construction engendrant des eaux usées
 - le réseau d'électricité
 - le réseau d'éclairage public
 - la voirie
- Elles ne créent pas de délaissé de terrain inconstructible,
- Les équipements intérieurs à la zone sont pris en charge par le réalisateur de l'opération,
- Les installations classées ont leur autorisation assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.

Concernant le secteur AUa, les opérations d'urbanisme devront être également compatibles avec les orientations d'aménagement annexées au PLU.

Les démolitions si elles sont compatibles avec la mise en valeur, pour des motifs esthétiques, historiques, écologiques, de la zone, des quartiers, rues, monuments, sites ou secteurs à protéger.

Les changements de destination si les réseaux et voiries le permettent.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises qu'à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les risques les nuisances.

Les abris, les annexes et les dépendances sont admis à condition d'être édifiés postérieurement et sur la même unité foncière que le bâtiment principal auquel ils sont rattachés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

Dans le **secteur AUa**, un seul accès depuis la RD n°32 sera autorisé.

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le **secteur AUa**, la voirie envisagée devra pouvoir assurer une liaison avec le lotissement « Les Hailottes » et la RD n°32 comme indiquée dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

La commune de Essegney étant aujourd'hui dotée selon les secteurs des deux types d'assainissements (collectif ou non) :

- Si le secteur est concerné par l'assainissement non collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.
Lorsque les équipements visés plus avant seront réalisés le raccordement au réseau de collecte qui sera aux frais du propriétaire deviendra obligatoire.
- Si le secteur est concerné par l'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement de toute nouvelle construction ou installation par des canalisations souterraines au réseau collectif est obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles et agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

§ 2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau séparatif existant ou futur.

C – RESEAUX SECS

L'ensemble des réseaux secs des nouvelles constructions (électricité, gaz,...) devra être enfoui.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Ce retrait sera au minimum de :

- 10 mètres pour la RD n°32
- 3 mètres pour toutes les autres voies.

Dans tous les cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

A moins de jouxter la ou les limites séparatives, les constructions doivent respecter, en tout point, une distance par rapport à la ou les limites séparatives, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle susmentionnée, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les constructions devront être édifiées en recul de 30m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier.

Les constructions devront être édifiées en recul de 10m de la berge des cours d'eau.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 4 mètres.

Dans tous les cas, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales, mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder à l'égout des toitures 7,50 mètres, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques,...

La hauteur des annexes, des dépendances ou des garages, non contigus au bâtiment principal, ne devra pas excéder 3,50 mètres de hauteur, toutes superstructures exclues.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Le nivellement des terrains pour adaptation des constructions au sol ne créera pas de talus trop importants.

Enduits et coloration de façade :

- Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinants.
- Les murs extérieurs seront réalisés à partir de tons sobres et neutres plutôt mats.

La partie arrière des bâtiments :

- Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris doivent être réalisés avec des matériaux de qualité et s'intégrer au paysage,
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les installations techniques :

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

La toiture :

- La toiture terrasse est interdite (sauf pour les annexes). La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans leur site. Les toitures à plusieurs pans des constructions doivent avoir une pente inférieure à 35°.
- Les matériaux de toitures sont de nature et de couleur assurant leur bonne intégration dans le site.

Autres :

Les règles précisées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un avis préalable de la commune.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² y compris les accès.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de 2 par logement pour un immeuble à usage d'habitation et assimilé.

Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents (Services Techniques des collectivités locales).

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article AU 6, doivent être aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX

Caractère de la zone : Zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services ou commerciales.

Tout projet de constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1 - Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire d'Essegney.

§2 - Sont interdits

- Les caravanes isolées,
- Les installations incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les exploitations agricoles,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles ne sont pas destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article AUx 2.

ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L.442-1, R.442-1** et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article **L.430-1.d** du Code de l'urbanisme.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les opérations d'urbanisation si :

- Elles sont compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone,
- Sont réalisés les équipements suivants :
 - le réseau d'eau avec des caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur et une pression suffisante dans les canalisations d'adduction arrivant aux bâtiments,
 - le raccordement au système d'assainissement collectif pour toute construction engendrant des eaux usées,
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - la voirie.
- Elles ne créent pas de délaissé de terrain inconstructible,
- Les équipements intérieurs à la zone sont pris en charge par le réalisateur de l'opération,
- Les installations classées ont leur autorisation assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.

Les démolitions si elles sont compatibles avec la mise en valeur, pour des motifs esthétiques, historiques, écologiques, de la zone, des quartiers, rues, monuments, sites ou secteurs à protéger.

Les changements de destination si les réseaux et voiries le permettent.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises qu'à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les risques les nuisances.

Les abris, les annexes et les dépendances sont admis à condition d'être édifiés postérieurement et sur la même unité foncière que le bâtiment principal auquel ils sont rattachés.

Les installations soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

- Les occupations suivantes doivent, en outre, se plier aux prescriptions énoncées ci-après :

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les constructions à usage d'habitation doivent être justifiées par la nécessité d'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces ou services généraux de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publique.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique, notamment sur la route départementale n°9 de Damas aux Bois.

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif, s'il existe, de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT**§ 1 Eaux Usées**

La zone étant dotée d'un assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement de toute nouvelle construction ou installation par des canalisations souterraines au réseau collectif est obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

§ 2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau séparatif existant ou futur.

En cas de risques de pollution par les activités de la construction ou installation nouvelle, les eaux de ruissellement devront être rendues compatibles par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

C – RESEAUX SECS

L'ensemble des réseaux secs des nouvelles constructions (électricité, gaz,...) devra être enfoui.

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et, en tout état de cause, à au moins 10 mètres de l'axe des voies.

Toutefois, les ouvrages techniques de faible importance peuvent être implantés à l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 4 mètres,

Cette distance minimale est portée à 15 mètres à proximité de la zone **UB**.

Les constructions devront être édifiées en recul de 30m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier.

Les constructions devront être édifiées en recul de 10m de la berge des cours d'eau.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques justifient une hauteur supérieure.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

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

Les murs extérieurs seront réalisés à partir de tons sobres et neutres plutôt mats. Les couleurs vives ne seront utilisées que ponctuellement pour marquer des éléments architecturaux (ouvertures,...).

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article AUX 6, doivent être aménagés et entretenus.

Des espaces verts sur les aires de stationnement doivent être aménagés dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

« bloquées »

Zone 2AU

Les dispositions du règlement de la zone 2AU « bloquée » s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU3 : accès et voirie

Article non réglementé

ARTICLE 2AU4 : desserte par les réseaux

Article non réglementé

ARTICLE 2AU5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé

ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE 2AU9 : emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé

ARTICLE 2AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Article non réglementé

ARTICLE 2AU12 : stationnement

Article non réglementé

ARTICLE 2AU13 : espaces libres et espaces verts

Article non réglementé

SECTION 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone : *Zone agricole* à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Essegney.

§ 2 Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations non visées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

§ 1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles **L.442-1, 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 soumis à la législation du défrichement.

§ 2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles et au logement des exploitants, les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles et au logement, à raison d'un seul logement par exploitation qui devra se situer, dans la mesure du possible, à une distance de 50 à 100 m maximum des bâtiments agricoles ».
- Les nouveaux sites agricoles seront autorisés sous réserve de respecter une distance minimum de 200 m des habitations et des zones à urbaniser »
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les gîtes ruraux à condition que cette activité soit liée directement à l'exploitation agricole et aménagée dans des bâtiments existants,
- Des locaux de vente et de transformation de produits de la ferme à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole,
- Le camping à la ferme à condition qu'il constitue un complément à l'activité de l'exploitant et que l'aménagement soit étroitement lié aux bâtiments de l'exploitation ».
-

Les transformations ou modifications de bâtiments existants non agricoles ne peuvent être autorisées.

§ 3 Toutefois, les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les conditions ci-après :

Les installations soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les risques et les nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publique.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires des activités de la zone ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable en accord avec la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est admise.

B - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Si la commune est équipée d'une épuration collective, le branchement sur ce réseau est obligatoire, aux frais du propriétaire, pour toute construction engendrant des eaux usées.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de raccordement, l'assainissement non collectif sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Quoi qu'il en soit, il est obligatoire de prévoir un réseau séparatif pour toute nouvelle construction.

2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire naturel ou le réseau public, s'il existe.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

Un retrait par rapport aux voies est, pour des questions paysagères et de sécurité, d'au moins 10 mètres sauf pour les ouvrages techniques de faible importance.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 7 mètres.

Les constructions devront être édifiées en recul de 30m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier.

Les constructions devront être édifiées en recul de 10m de la berge des cours d'eau.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures excepté pour les ouvrages particuliers tels que silos, tour de séchage... pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximum.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les nivellements de terrain pour adaptation des constructions seront réduits au strict minimum.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

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

Les éléments de paysage identifiés au plan de zonage et légendés « Haie protégée », en application de l'article **L.123-1-5.7** du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Pour les secteurs couverts par le PPRI de la Moselle Aval. Toute occupation et utilisation du sol est soumise à prescriptions ou interdiction.

Caractère de la zone : Zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés ou à vocation agricole.

- **Ne** : Couloir des lignes à haute tension
- **Nh** : Zone naturelle partiellement urbanisée où seules des constructions, appartenant à une certaine catégorie, ou aménagements sont autorisées
- **Ni** : Zone à protéger en raison des risques liés aux inondations de la Moselle
- **Nl** : Zone de loisirs

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent P.L.U. et tenir compte des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Essegney.

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

§ 2 Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES**§ 1 Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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 soumis à la législation du défrichement.

§ 2 Les utilisations et occupations du sol admises sont :

Dans l'ensemble de la zone :

- les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants.

Dans l'ensemble de la zone excepté en **Nh, Ni, NI** :

- celles liées à l'exploitation forestière,
- celles liées à la surveillance de risques naturels,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou celles non classées dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions,
- tout bâtiment d'une superficie maximale de 50 m² lié ou non à une exploitation agricole mais destiné à abriter des animaux, du matériel agricole ou du fourrage ainsi que les abris de jardin,
- les équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur **Nh** :

- les annexes et dépendances,
- les équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur **Ni** :

- celles visant à réduire l'ampleur des inondations,
- les équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur **NI** :

- celles liées à une activité de loisirs,
- les équipements d'intérêt collectif.

§ 3 Toutefois les utilisations et occupations du sol admises doivent respecter la condition ci-après :

Dans le secteur **Ne** :

La présence de lignes de haute tension induit une servitude d'utilité publique dont les prescriptions mentionnés dans les annexes.

Cette servitude ne s'applique que dans la mesure où la ligne électrique demeure.

Dans le secteur **NI** :

Toute nouvelle construction devra tenir compte du caractère inondable de la zone notamment en se référant aux prescriptions imposées par la servitude d'utilité publique mentionnée dans les annexes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

Tout nouvel accès à la RD9, route de Damas aux Bois est interdit.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'autorité compétente pourra dans les cas particuliers préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est admise dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

La commune de Essegney étant aujourd'hui dotée selon les secteurs des deux types d'assainissements (collectif ou non) :

- Si le secteur est concerné par l'assainissement non collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.
Lorsque les équipements visés plus avant seront réalisés le raccordement au réseau de collecte qui sera aux frais du propriétaire deviendra obligatoire.

- Si le secteur est concerné par l'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement de toute nouvelle construction ou installation par des canalisations souterraines au réseau collectif est obligatoire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite et l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

§ 2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire naturel ou le réseau public, s'il existe.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

A défaut d'indications spéciales, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie excepté pour les équipements d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle susmentionnée, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les constructions devront être édifiées en recul de 30m des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier.

Les constructions devront être édifiées en recul de 10m de la berge des cours d'eau.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur **Nh**, les annexes et les dépendances ont une emprise au sol limitée à 30 m², extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales, mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder à l'égout des toitures 7,50 mètres, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques,...

La hauteur des annexes, des dépendances ou des garages, non contigus au bâtiment principal, ne devra pas excéder 3,50 mètres de hauteur, toutes superstructures exclues.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

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

Les éléments de paysage identifiés au plan de zonage et légendés « Haie protégée », en application de l'article **L.123-1-5.7** du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

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

Sans objet.