



Plan Local d' Urbanisme



Approuvé le 2 février 2006

Modifié le 12 juillet 2006

Modifié le 29 mars 2007

Modifié le 20 septembre 2007

Mise en compatibilité du 26 mars 2008

Modifié le 3 février 2011

Modifié le 16 mai 2013

Modifié le 21 mai 2015

Révisé par procédure allégée le 9 février 2017

Modifié le 14 novembre 2024 (suite à modification n°7, modification n°8 et déclaration de projet n°1)

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	16
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	25
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	33
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD	41
CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	53
CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF	64
CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UG.....	73
CHAPITRE VIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH.....	81
CHAPITRE IX REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....	88
CHAPITRE X REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UK.....	93
CHAPITRE XI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR.....	101
CHAPITRE XII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US	105
CHAPITRE XIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UV	110
CHAPITRE XIV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....	116
CHAPITRE XV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY.....	123
CHAPITRE XVI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ.....	131
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	138
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	139
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	151
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	160
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	161
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	166
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N.....	167
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N.....	176
ANNEXES.....	181

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'EPINAL. délimité par tireté entrecoupé de croix sur les planches graphiques n°1 à 34 à l'échelle de 1/2000^{ème}.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R. 111-2

D. n° 07-18 du 5 janvier 2007 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R. 111-4

D. n° 07-18 du 5 janvier 2007 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'article R. 111-15

D. n° 07-18 du 5 janvier 2007 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R. 111-21

D. n° 07-18 du 5 janvier 2007 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme : Article L. 147-1 Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains).

L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au P.L.U.

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

- article L. 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération ;
- article L. 111-10 : projet de travaux publics ;
- articles L. 123-6 et L. 123-13 : prescription et révision du P.L.U. ;
- article L.311-2 et suivants : zones d'aménagement concerté ;
- article L.313-1 et suivants : secteurs sauvegardés et restauration immobilière ;
- article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural (remembrement – aménagement).

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique « Servitudes d'utilité publique » et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques :

- a.** Les zones d'aménagement concerté ;
- b.** Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- c.** Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- d.** Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.

6. Les annexes comprennent à titre informatif également :

- a.** Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier ;
- b.** La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article ;
- c.** Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- d.** D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- e.** Les actes instituant des zones de publicité restreinte en application de l'article L. 581-14 du Code de l'Environnement ;
- f.** Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'Environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code Minier.

7. Délivrance du Permis de construire, d'aménager, de démolir, d'une Décision de non-opposition à déclaration préalable :

Article L. 421-6

Le Permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le Permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L. 421-7

Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Article L. 425-2

Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, le Permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Article L. 425-3

Lorsque le projet porte sur un Etablissement Recevant du Public, le Permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de Permis de construire, le Permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

Article L. 123-1-12

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

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

l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Article L. 332-7-1

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

Article L. 123-1-13

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

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

Article L. 111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code de Commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du Code du Cinéma et de l'Image Animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du Code du Cinéma et de l'Image Animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du Code de Commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

Article L. 442-14

Le Permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une Déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un Permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

la zone UA :

Il s'agit de la zone centrale, dense, à dominante d'habitat, de commerces et de services, de constructions d'architecture traditionnelle. Elle couvre aussi la Z.A.C. de la Chipotte.

Cette zone comporte quatre secteurs UAa, UAb, UAc, UAi et un sous-secteur UAci. Les secteurs « a », « b » et « c » recouvrent des espaces dans lesquels les règles de hauteur sont différentes. Dans les secteurs « a » et « b », les règles de prospect diffèrent.

Le secteur et sous-secteur « i », correspondant aux zones inondables de la Moselle dans lequel des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

la zone UB :

Il s'agit de la zone péri-centrale à dominante d'habitat, de commerces et de services. C'est une zone d'architecture traditionnelle à caractère continu ou discontinu. Elle couvre une partie de la Z.A.C. du Port.

Cette zone comporte neuf secteurs et deux sous-secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBf, UBg, UBh, UBi, UBbi et UBei.

Le secteur « b », fait exception en matière d'alignement.

Les secteurs « b », « e » et « f » font exception en matière de recul par rapport aux limites séparatives. Les sept premiers secteurs recouvrent des espaces dans lesquels les règles de hauteur sont différentes.

Le secteur « h » fait exception en matière de besoin en stationnement.

Le secteur et sous-secteurs « i », correspondant aux zones inondables de la Moselle dans lequel des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

la zone UC :

Cette zone couvre une partie de la Z.A.C. du Saut le Cerf.

Cette zone présente un caractère urbain, à dominante d'habitat. La forme urbaine y est discontinue.

Cette zone comporte quatre secteurs UCa, UCb, UCc et UCi.

Le secteur « a » destiné à l'accueil des équipements collectifs.

Le secteur « b » destiné au nouvel hôpital.

Le secteur « c », fait exception en matière d'alignement.

Le secteur « i », correspondant aux zones inondables de la Moselle dans lequel des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

la zone UD :

Cette zone présente un caractère urbain dense à dominante d'habitat individuel. Elle couvre une partie des Z.A.C. du Saut le Cerf, des Terres Saint Jean et de Courcy.

Cette zone comporte huit secteurs UDa, UDb, UDC, UDD, UDe, Udf, UDi et UDz :

Le secteur « a » réservé à l'activité militaire ;

Le secteur « b » correspondant au centre pénitentiaire ;

Le secteur « c » correspondant à l'entrée de ville RD 220 ;

Le secteur « d » situé en bordure de la Rue Saint Michel ;

Le secteur « e » correspondant au secteur Saint Antoine et Quartier Ouest, qui fait exception en matière de clôtures ;

Le secteur « f » situé Quartier de la Vierge dans lequel l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques fait exception à la règle générale.

Le secteur « z » issu de la Z.A.C. de Courcy.

Ces distinctions entraînent des variantes dans tous les articles du règlement.

Le secteur « i », correspondant aux zones inondables de la Moselle dans lequel des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

🕒 **la zone UE :**

Cette zone couvre une partie de la Z.A.C. du Saut le Cerf.

C'est une zone résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Elle comprend quatre secteurs UEa, UEb, UEc et UEi. Et deux sous-secteurs UEab, UEac.

Le secteur « a », dans lequel une urbanisation continue ou semi-continue est observée.

Le sous-secteur « b », appliqué à l'ensemble d'habitations du Chat Botté dans lequel une urbanisation continue ou semi-continue est observée, qui fait exception en matière de clôtures.

Le sous-secteur « c », couvrant un ensemble architectural continu au lieudit Beausite, qui fait exception en matière de clôtures.

Le secteur « b », correspondant au secteur Beausite qui fait exception en matière de clôtures.

Le secteur « c », correspondant au lotissement de Cendrillon, qui fait exception en matière de clôtures.

Le secteur « i », correspondant aux zones inondables de la Moselle dans lequel des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

🕒 **la zone UF :**

Cette zone couvre une partie de la Z.A.C. du Saut le Cerf.

Cette zone comprend un tissu principalement composé d'habitat pavillonnaire.

Cette zone comporte deux secteurs, UFa et UFb.

Le secteur « a », qui fait exception en matière d'affouillements, d'exhaussements et de clôtures.

Le secteur « b », au lieu-dit « Au-dessus de Hozelle » à Saint-Laurent, qui fait exception en matière de clôtures.

🕒 **la zone UG :**

Il s'agit d'une zone mixte d'habitations et d'activités.

Elle comprend un secteur UGa aux règles d'implantations particulières.

🕒 **la zone UH :**

C'est une zone d'activités légères et non nuisantes.

Elle comprend un secteur UHa qui fait exception en matière d'emprise au sol.

🕒 **la zone UI :**

Cette zone correspond au musée de l'Image et de l'imagerie, dans la Z.A.C. du Port. Elle comprend un secteur UIi.

Le secteur « i », correspondant aux zones inondables de la Moselle dans lequel des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

🕒 **la zone UK :**

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs.

Elle comprend six secteurs et deux sous-secteurs UKa, UKb, UKc, UKd, UKe, UKi, UKci et UKdi :

Le secteur « a » fait exception pour le camping ;

Le secteur « b » fait exception pour les jardins familiaux de la Z.A.C. des Terres Saint Jean ;

Le secteur « c » correspondant aux équipements dans la Z.A.C. du Port ;

Le secteur « d » correspondant au secteur lié au tourisme fluvial et à l'activité portuaire de la Z.A.C. du Port ;

Le secteur « e » correspond au secteur de la patinoire dans lequel l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques fait exception à la règle générale ;

Le secteur et sous-secteurs « i », correspondant aux zones inondables de la Moselle dans lesquels des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

🕒 **la zone UR :**

Cette zone correspond aux emprises ferroviaires.

🕒 **la zone US :**

Cette zone correspond au site de traitement et de valorisation des déchets de Razimont dans laquelle les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station de tri et de transit des ordures ménagères sont admises.

🕒 **la zone UV :**

Cette zone correspond à la zone à vocation d'activités de la Z.A.C. de Reffye.

Elle comporte un secteur UVa présentant des règles particulières relatives à la « pépinière d'entreprises ».

🕒 **la zone UX :**

Cette zone correspond au parc d'activités du Saut le Cerf (Z.A.C.).

Cette zone comporte quatre secteurs UXa, UXb, UXc et UXd, qui font exception concernant l'emprise au sol, la hauteur des constructions et leur accompagnement par les espaces verts.

🕒 **la zone UY :**

Cette zone correspond en partie à la zone d'activités de la Z.A.C. de la Roche.

🕒 **la zone UZ :**

Cette zone correspond à la zone réservée aux activités commerciales de la Z.A.C. des Terres Saint Jean.

2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, leurs ouvertures à l'urbanisation peuvent être subordonnées à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1 AU

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

Cette zone comporte : le secteur 1 AUa, ouvert à l'urbanisation immédiate avec quatre sous-secteurs différenciés par les conditions d'occupation des sols et un sous-secteur « o » couvert par des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 2 AU

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

Cette zone comporte un secteur 2AUb bloqué déjà construit à vocation économique.

3 - LES ZONES AGRICOLES « zones A »

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

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

La zone A comporte un secteur Aa, correspondant au centre d'insémination artificielle.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « zones N »

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

La zone 1 N

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée qui n'a pas vocation à être urbanisée au-delà de l'urbanisation qu'elle peut présenter.

Cette zone couvre une partie des Z.A.C. du Saut le Cerf, de Courcy, du Port et de Laufromont.

Cette zone comporte neuf secteurs et deux sous-secteurs : 1 Na, 1 Nb, 1 Nc, 1 Nd, 1 Ne, 1 Ng, 1 Nh, 1 Ni, 1 Ndi et 1 Nhi.

Un secteur « a », correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ; Un secteur « b », correspondant au stand de tir et à ses installations ;

Un secteur « c », dans lequel les extensions des activités, industrielles, artisanales ou agricoles, existantes sont admises dans la limite de 50 % ;

Un secteur « d », dans lequel les constructions et installations nécessaires et liées à la pratique du sport sont admises ;

Un secteur « e », dans lequel les équipements collectifs, pouvant comporter des constructions de faible importance, sont admis ;

Un secteur « g », réservé pour les espaces paysagers de la Z.A.C. de Laufromont ;

Un secteur « h », correspondant à des espaces partiellement desservis par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Sous certaines conditions, un habitat dispersé peut y être admis ;

Un secteur et des sous-secteurs « i », correspondant aux zones inondables de la Moselle dans lesquels des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

La zone 2 N

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qui a vocation à protéger les espaces non urbanisés de la zone inondable de la Moselle. Cette zone n'a pas vocation à être urbanisée.

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 111-1-1, le PLU doit être rendu compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (S.D.A.G.E.) Rhin Meuse, approuvé par le Préfet coordinateur de Bassin Rhin Meuse le 27 novembre 2009.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

1) En application des articles L. 523-1 et suivants du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

2) En application de l'article R. 523-5 du Code du Patrimoine, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du préfet de région, lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement :

- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement des sols liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,5 m ;
- les travaux de préparation du sol ou de plantations d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,5 m et une surface de plus de 10 000 m² ;
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vigne sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- les travaux de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone centrale, dense, à dominante d'habitat, de commerces et de services. Elle couvre des constructions d'architecture traditionnelle ainsi que la Z.A.C. de la Chipotte.

Elle comprend **les secteurs UAa, UAb et UAc** dans lesquels les règles de hauteur sont particulières.

Elle comprend en outre **le secteur UAi et le sous-secteur UAci** correspondant aux zones inondables de la Moselle.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole.

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie à condition :

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

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur n'excèdent pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UA_i et le sous-secteur UA_{ci}

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 groupes de garages individuels ou parkings (groupe : de plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès ; deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et 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 ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants et projetés.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 - Electricité - Téléphone – Télédistribution

Les lignes doivent être obligatoirement enfouies dans les territoires classés en site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul, selon dispositions particulières inscrites sur le document graphique.

A défaut de dispositions particulières inscrites sur le document graphique, ou de dispositions spéciales mentionnées ci-après, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue.

2 - Dispositions spéciales

► L'immeuble sis 3, Rue d'Alsace, doit, en cas de reconstruction, respecter la marge de recul joignant les alignements de façades situées de part et d'autre de cet immeuble.

► Dans le quartier de la Basilique et de la Place des Vosges, le long des rues :

- Général Leclerc,
- Frédéric Chopin,
- 107^{ème} R.I.,
- de l'Eglise,
- des Noires Halles,
- de la Comédie,
- d'Arches,
- Claude Gelée,
- Thierry de Hamelant,
- du Palais de Justice,
- Saint Goëry,

Ainsi que sur les Places :

- des Vosges,
- Saint Goëry,
- Edmond Henry et de l'Atre,

Et selon les indications de disciplines architecturales portées au plan, les constructions doivent se faire au droit des façades préexistantes dans la mesure où cela n'est pas incompatible avec les alignements.

► Les constructions pourront par contre être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement :

- le long du Quai Jules Ferry, entre les Rues François Georgin et de la Comédie.

► **Dans le secteur UAa**, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement de la Rue de la Marne, de la Rue de Verdun, de la Rue du Paquis, de la Rue de la Chipotte (entre la Rue de la Marne et la Rue de Verdun),
- à l'alignement de la Place Jeanne d'Arc sur les côtés Est, Sud et Ouest, et dans les limites de l'emprise maximale des constructions figurée au plan par une indication spéciale,
- côté Nord de la Place Jeanne d'Arc, dans la limite de l'emprise maximale des constructions figurée au plan par une indication spéciale.

► Côté Ouest de la Rue de Friesenhauser, les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 14 mètres de l'alignement opposé de ces voies.

► Les façades sur le canal (arrière des constructions des Rues du Paquis, du Maréchal Lyautey, Doumer, des Petites Boucheries et de la Place Jeanne d'Arc) seront implantées, soit à l'aplomb du canal, soit en retrait d'au moins 1,50 mètres.

La surface laissée libre sera alors aménagée en terrasse d'agrément, soit occupée sur la hauteur de rez-de-chaussée par une adjonction de type appentis, véranda, verrière.

En tout état de cause, tous les niveaux d'une façade sur rue seront édifiés sur le même aplomb.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, la partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UA 13 de la section II du présent règlement.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa

La façade sur rue d'une construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (marge d'isolement).

Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans la marge d'isolement, la construction en limite de propriété est autorisée lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres ou lorsque des constructions existantes sont implantées en limites séparatives sur les parcelles adjacentes. Dans ce dernier cas, la profondeur des constructions projetées ne devra pas excéder celle des constructions existantes et leur hauteur ne devra pas dépasser les limites autorisées par l'article UA 10.

Par exception, aucune règle de recul n'est imposée pour les annexes (type abris de jardins, piscines hors sol non couvertes, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres.

De plus, dans le secteur UAb

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives sur une profondeur de plus de 15 mètres à partir de l'alignement.

Dans le secteur UAa

Les façades des constructions donnant sur la Place Jeanne d'Arc et les rues adjacentes devront obligatoirement jouxter les limites séparatives.

Façades sur le canal : à moins que la construction ne jouxte la ou les limites parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans l'ensemble de la zone

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains ;

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère, les dispositions définies ci-après :

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception des secteurs UAa, UAb et UAc

La hauteur absolue ne doit excéder : 15 mètres.

Selon les indications de discipline architecturale portées au plan :

La hauteur absolue des constructions doit obligatoirement être égale à :

- 3 étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 13 mètres le long des Rues Petites Boucheries, Boudiou, Place Pineau, Quai Aubert, Quai Louis Lopicque, Rues Georges de la Tour, Aubert et Rualménil ;
- 15 mètres le long du Quai Jules Ferry,

La hauteur absolue doit être comprise entre 15 et 18 mètres le long du Quai des Bons-Enfants et Place des Quatre Nations.

Dans le quartier de la Basilique et de la Place des Vosges, le long des Rues Général Leclerc, Frédéric Chopin, 170^{ème} R.I., de la Basilique, des Noires Halles, de la Comédie, d'Arches, du Palais de Justice, Saint Goëry, ainsi que sur les Places des Vosges, Saint Goëry, Edmond Henry et de l'Atre, la hauteur de façade des immeubles de remplacement doit être sensiblement égale à celle du ou des immeubles préexistants, à l'exception toutefois de la parcelle d'angle de la Place des Vosges et de la Rue Général Leclerc qui ne doit pas dépasser la hauteur des maisons environnantes.

Dans le secteur UAa

La hauteur absolue ne doit excéder :

- 15 mètres maximum côté canal ;
- 12 mètres maximum dans le reste du secteur.

Dans le secteur UAb

La hauteur absolue ne doit excéder 33 mètres.

Dans le secteur UAc

La hauteur absolue ne doit excéder :

- 18 mètres à l'égout de toiture ;
- 24 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacement de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- | | |
|--------------------------------------|-----|
| - Par studio ou logement d'une pièce | 1 |
| - Par logement de 2 ou 3 pièces | 1,2 |
| - Par logement de 4 ou 5 pièces | 1,4 |
| - Par logement de 6 pièces ou plus | 1,6 |

En cas d'une réhabilitation d'immeuble destiné à de l'habitat, il ne sera exigé aucune nouvelle place de stationnement.

Immeuble à usage d'hébergement (ex : résidence « sénior », logements étudiants,...)

- | | |
|--|---|
| - Pour 3 unités d'hébergement (chambre ou logement). | 1 |
|--|---|

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- | | |
|---|---|
| - Par 50 m ² de surface de plancher. | 1 |
|---|---|

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stades, etc...

- | | |
|------------------|-----|
| - Pour 10 sièges | 1,5 |
|------------------|-----|

Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- | | |
|--|-----|
| - Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m ² de surface de plancher | 2 |
| - Lorsque les établissements comportent plus de 200 m ² de surface de plancher : pour 100 m ² de surface de plancher | 2,5 |

Etablissements industriels :

- | | |
|--|---|
| - Pour 100 m ² de surface de plancher (hors stockage) | 1 |
|--|---|

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- | | |
|----------------|---|
| - Pour 10 lits | 5 |
|----------------|---|

Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré, par classe 1
- Etablissement du 2nd degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- Pour 10 chambres 7
- Pour 10 m² de restaurant 1

En cas de changement de destination, il n'est exigé aucune nouvelle place de stationnement supplémentaire.

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UB

Zone péri-centrale à dominante d'habitat, de commerces et de services. Elle couvre notamment une partie de la Z.A.C. du Port. C'est une zone d'architecture traditionnelle à caractère continu ou discontinu.

Elle comprend **les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBf, UBg et UBh.**

Elle comprend en outre **le secteur UBi et les sous-secteurs UBbi et UBbi** correspondant aux zones inondables de la Moselle.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole.

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les habitations légères de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

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

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur n'excèdent pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UBi et les sous-secteurs UBbi et UBei

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 groupes de garages individuels ou parkings (groupe : de plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès ; deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et 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 et projetés.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 - Electricité - Téléphone – Télédistribution

Les lignes doivent être obligatoirement enfouies dans les territoires classés en site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBb

A défaut d'indications spéciales portées au plan, le retrait par rapport à l'alignement ne pourra pas être inférieur à 4 mètres.

Toutefois si les constructions sur les parcelles adjacentes jouxtent les limites du terrain d'assiette du projet, la façade sur rue de la construction devra être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions sises sur les parcelles adjacentes.

Dans le secteur UBb

Le long du Quai de Dogneville et de la Rue du Saulcy, les constructions pourront être implantées en retrait jusqu'à concurrence de 4 mètres, par rapport à l'alignement.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBd, UBe, UBf et UBg

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

Toutefois si les constructions des parcelles adjacentes jouxtent la ou les limites du terrain d'assiette du projet, la façade sur rue doit obligatoirement jouxter la ou les limites bâties. Dans ce cas, à l'arrière de la façade sur rue, les constructions pourront s'adosser aux constructions des parcelles adjacentes, sans excéder leur profondeur et sous réserve d'une hauteur n'excédant pas les limites autorisées par l'article UB 10.

La construction en limite de propriété est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot (îlot : ensemble foncier dont les limites sont définies par des voies) ;
- lorsque le projet s'intègre dans un plan de composition d'ensemble ;
- lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres dans la marge d'isolement.
-

Par exception, aucune règle de recul n'est imposée pour les annexes (type abris de jardins, piscines hors sol non couvertes, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur maximale de 3,00 mètres.

Dans les secteurs UBd, UBe, UBf et UBg

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction, avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

La construction en limites de propriété est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;
- lorsque le projet s'intègre dans un plan de composition d'ensemble ;
- lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3 mètres dans la marge d'isolement.

Dans l'ensemble de la zone

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains ;

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions, mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation ne peut excéder à l'égout de la toiture, au membron ou à l'acrotère :

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBf et UBg

La hauteur absolue ne doit excéder 15 mètres.

Dans le secteur UBa

La hauteur absolue ne doit excéder R + 4.

Dans le secteur UBb

La hauteur doit être comprise entre 13 mètres au minimum et 21 mètres au maximum, la différence de hauteur entre l'immeuble à construire et l'immeuble voisin le plus élevé ne pouvant être supérieur à 3 mètres.

Dans le secteur UBd et UBf

La hauteur absolue ne doit excéder 18 mètres.

Dans le secteur UBc et pour les Rues Friesenhauser, d'Ambrail et Saint Michel côté Nord

La hauteur absolue ne doit excéder R + 3 et 13 mètres.

Dans le secteur UBe

La hauteur absolue ne doit excéder 9 mètres.

Dans le secteur UBg

La hauteur absolue ne doit excéder 12 mètres.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

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

2 - Clôtures sur rues

Les clôtures sur rues seront composées d'un mur bahut de 0,50 mètre à 1,20 mètres de hauteur, surmonté d'une grille à barreaudage à dominante verticale, le tout d'une hauteur de 2 mètres maximum.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- Par studio ou logement d'une pièce 1
- Par logement de 2 ou 3 pièces 1,2
- Par logement de 4 ou 5 pièces 1,4
- Par logement de 6 pièces ou plus 1,6

En cas d'une réhabilitation d'immeubles destinée à de l'habitat, il ne sera exigé aucune nouvelle place de stationnement.

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- Par 25 m² de surface de plancher 1
- Par exception dans le secteur UBh, pour les immeubles de 1 000 m² et plus : par 30 m² de surface de plancher 1

Immeuble à usage d'hébergement (ex : résidence « sénior », logements étudiants,...)

- Pour 3 unités d'hébergement (chambre ou logement) 1

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

- Pour 10 sièges 1,5

Commerce et artisanat de plus de 50 m² de vente :

- Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher 2
- Lorsque les établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : pour 100 m² de surface de plancher 2,5

Etablissements industriels :

- Pour 100 m² de surface de plancher (hors stockage) 1

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- Pour 10 lits 5

Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré, par classe 1
- Etablissement du 2nd degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- | | |
|--|---|
| - Pour 10chambres | 7 |
| - Pour 10 m ² de restaurant | 1 |

En cas de changement de destination, il n'est exigé aucune nouvelle place de stationnement supplémentaire.

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

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 recul prescrites à l'article UB 6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UC

Zone couvrant une partie de la Z.A.C. du Saut le Cerf. Cette zone présente un caractère semi-résidentiel, à dominante d'habitat. La forme urbaine y est discontinue.

Elle comprend les trois secteurs suivants :

- **UCa** destiné à l'accueil des équipements collectifs ;
- **UCb** destiné au nouvel hôpital ;
- **UCc** qui fait exception au niveau de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Elle comprend en outre le **secteur UCi**, correspondant aux zones inondables de la Moselle.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole.

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

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

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances ;

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

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur n'excèdent pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UCi

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 groupes de garages individuels ou parkings (groupe : de plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès ; deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et 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 et projetés.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCc

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

Lors de la transformation, extension des équipements collectifs existants en UCa, cette règle ne s'appliquera pas si des contraintes techniques impératives sont à satisfaire.

Dans le secteur UCc

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCb

Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (marge d'isolement).

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur UCb

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (marge d'isolement).

Dans l'ensemble de la zone

La construction en limite de propriété est autorisée :

- lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3 mètres dans la marge d'isolement ;
- lorsqu'il s'agit de l'adossement à un mur existant sur les limites séparatives. Dans ce cas, la construction projetée ne doit pas excéder, dans la marge d'isolement, les dimensions en hauteur et longueur du mur existant.

Par exception, aucune règle de recul n'est imposée pour les annexes (type abris de jardins, piscines hors sol non couvertes, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², et d'une hauteur maximale de 3,00 mètres.

Hormis dans les secteurs urbains denses, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de réduction du recul préexistant.

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains ;

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCb

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.

En tout état de cause, 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 pouvant en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur, la distance minimale est fixée à 3 mètres.

Dans le secteur UCb

Pas de prescription.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise peut atteindre :

- 80% pour les rez-de-chaussée exclusivement affectés au stationnement des véhicules ou à des activités commerciales, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50% ;
- 80% pour les constructions à édifier sur des parcelles d'angle.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCb

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère, par rapport au sol existant, ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur UCb

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère, par rapport au sol existant, ne peut excéder 25 mètres.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

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

2 - Aspect des façades et revêtements

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

3 - Clôtures sur rues

Les clôtures en limite du domaine public, doivent être constituées soit de haies vives à feuillage persistant, soit de grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 1,50 mètres.

La nature, la hauteur, l'aspect et les matériaux de la clôture devront s'inspirer de l'esprit dominant des clôtures présentes dans la même rue.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- Par studio ou logement d'une pièce 1
- Par logement de 2 ou 3 pièces 1,2
- Par logement de 4 ou 5 pièces 1,4
- Par logement de 6 pièces ou plus 1,6

En cas d'une réhabilitation d'immeuble destiné à de l'habitat, il ne sera exigé aucune nouvelle place de stationnement.

Immeuble à usage d'hébergement (ex : résidence « sénior », logements étudiants,...)

- Pour 3 unités d'hébergement (chambre ou logement) 1

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- Par 25 m² de surface de plancher 1

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

- Pour 10 sièges 1,5

Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher 2
- Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : pour 100 m² de surface de plancher 2,5

<u>Etablissements industriels :</u>	
- Pour 100 m ² de surface de plancher (hors stockage)	1
<u>Etablissements hospitaliers et cliniques :</u>	
- Pour 10 lits	5
<u>Etablissements d'enseignement :</u>	
- Etablissement du 1 ^{er} degré, par classe	1
- Etablissement du 2 nd degré, par classe	2
Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.	
<u>Hôtels et restaurants :</u>	
- Pour 10 chambres	7
- Pour 10 m ² de restaurant	1

En cas de changement de destination, il n'est exigé aucune nouvelle place de stationnement supplémentaire.

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

ARTICLE UC 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 recul prescrites à l'article UC 6, doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les marges de recul des bâtiments industriels et des dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UD

Zone présentant un caractère urbain dense à dominante d'habitat individuel.
Elle couvre une partie des Z.A.C. du Saut le Cerf, des Terres Saint Jean et de Courcy.

Elle comprend les sept secteurs suivants :

- **UDa** : secteur réservé à l'activité militaire ;
- **UDb** : secteur d'équipement pénitentiaire ;
- **UDc** : secteur de l'entrée de ville le long de la RD 220 ;
- **UDd** : secteur situé en bordure de la rue Saint Michel ;
- **UDe** : secteur situé à Mauvraie-Faubourg Saint Antoine qui fait exception en matière de clôtures (article UD 11) ;
- **UDf** : situé quartier de la Vierge dans lequel l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques fait exception à la règle générale ;
- **UDz** : secteur constructible attribué à la Z.A.C. de Courcy.

Elle comprend en outre **le secteur UDi**, correspondant aux zones inondables de la Moselle.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage d'activités agricoles.

Les carrières.

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

Les dépôts de véhicules.

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de campings et de caravanage aménagés.

De plus, dans les secteurs UDb et UDz

Les constructions à usage :

- d'activités industrielles et artisanales ;
- d'entrepôts commerciaux.

De plus, dans le secteur UDb

Les garages collectifs de caravanes.

Les constructions à usage :

- d'habitation ;
- d'activités de bureaux et de services ;
- d'activités commerciales ;
- Hôteliers et de restauration ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

Dans le secteur UDi

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie à condition :

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

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

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

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur n'excèdent pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UDi

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Dans l'ensemble de la zone

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, deux si la séparation entre l'entrée et la sortie s'avère nécessaire.

Cette règle ne s'applique pas **dans le secteur UDz**.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps (au moins 5 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

De plus, dans le secteur UDz

Aucun accès privatif, autre que ceux prévus au plan, n'est autorisé depuis la Rue du Professeur Roux.

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 UD 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 de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et les déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés égouts pluviaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDz

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée sur une profondeur de 15 mètres.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

Cette longueur de 15 mètres se mesure à partir du point d'intersection des alignements (ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu : limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDd, Udf et UDz

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UDd

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 2 mètres.

Dans le secteur Udf

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UDz

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur des constructions est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle sur la voie la plus large.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (marge d'isolement).

La profondeur de 15 mètres n'étant pas retenue en UDz pour les immeubles collectifs.

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions doivent être en tout point, isolées des limites séparatives par une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres..

Cette règle ne s'applique pas en UDz pour les immeubles collectifs.

Toutefois, la construction en limite de propriété est autorisée lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3 mètres dans la marge d'isolement.

Par exception, aucune règle de recul n'est imposée pour les annexes (type abris de jardins, piscines hors sol non couvertes, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², et d'une hauteur maximale de 3,00 mètres.

Hormis dans les secteurs urbains denses, aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de réduction du recul préexistant.

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

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.

En tout état de cause, 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 pouvant en aucun cas, être inférieure à 4 mètres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus bas du terrain naturel), la distance minimale est fixée à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDz

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise peut atteindre :

- 80% pour les rez-de-chaussée exclusivement affectés au stationnement des véhicules ou à des activités commerciales, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50% ;
- 80% pour les constructions à édifier sur des parcelles d'angle.

Dans le secteur UDz

L'emprise au sol des immeubles collectifs ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise peut atteindre :

- 80% pour les rez-de-chaussée exclusivement affectés au stationnement des véhicules ou à des activités commerciales, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50% ;
- 80% pour les constructions à édifier sur des parcelles d'angle.

L'emprise au sol des constructions individuelles ne doit pas dépasser 40% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa, UDb, UDe et UDz

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder :

- 12 mètres à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère ;
- en outre, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur cernant extérieurement le mur d'enceinte de la maison d'arrêt, les nouvelles constructions et les modifications de constructions existantes de plus de deux étages sur rez-de-chaussée seront soumises à l'avis des Services Pénitentiaires du Ministère de la Justice.

Dans les secteurs UDa et UDe

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère.

Dans le secteur UDb

Pas de prescription.

Dans le secteur UDz

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, au point le plus haut de la construction :

- 17 mètres pour les immeubles collectifs (R+3+Combles) le long de la Rue du Professeur Roux ;
- 14 mètres pour les autres immeubles collectifs (R+2+Combles) ;
- 11 mètres pour les logements individuels (R+1+Combles).

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

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

2 - Aspect des façades et revêtement

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDC et UDz

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

Dans une bande de 50 mètres cernant extérieurement le mur d'enceinte de la maison d'arrêt située dans le secteur UDb, les constructions et les modifications de constructions existantes ayant des ouvertures avec vue sur le mur d'enceinte de la maison d'arrêt seront soumises à l'avis des Services Pénitentiaires du Ministère de la Justice.

De plus, dans le secteur UDC

Les façades nobles seront impérativement développées, notamment lorsqu'elles seront visibles de la RD 220.

De plus, dans le secteur UDz

Tout type de toiture est accepté à condition qu'il y ait une homogénéité entre celles-ci.

3 - Matériaux et couleurs

Dans le secteur UDC

L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants, de la tôle ondulée, est interdit.

4 - Clôtures sur rues

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDe et UDz

Les clôtures en limite de domaine public, doivent être constituées soit de haies vives à feuillage persistant, soit de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 1,50 mètres.

La nature, la hauteur, l'aspect et les matériaux de la clôture devront s'inspirer de l'esprit dominant des clôtures présentes dans la même rue.

Dans le secteur du Champ du Pin (périmètre délimité par les Rues du Passeur, de Bénaveau, du Chambeauvert, la RD 2057 puis de la passerelle de la Moselle à la Rue du Passeur), la clôture tient compte des éléments du cahier de recommandations qui le concernent.

Au niveau de la Rue Viviani (côté impair n°21 à 29), la clôture tient compte des éléments du cahier de recommandations qui la concernent.

Les prescriptions précédentes ne s'appliquent ni **dans le secteur UDb**, ni dans les emprises du domaine militaire.

Dans le secteur UDe

Les clôtures en limite de domaine public doivent être constituées de grilles, dont le barreaudage définit une composition à dominante verticale :

- accompagnées ou non d'un mur bahut. La hauteur du mur bahut ne peut dépasser 1 mètre, sauf si celui-ci assure des fonctions de soutènement. A moins qu'il ne soit constitué de pierres ou de briques, le mur est enduit.
- doublée ou non d'une haie vive

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 1,50 mètres.

Les couleurs claires sont proscrites.

Dans le secteur UDz

Pour les constructions individuelles, seules les clôtures de type végétal sont autorisées, sur le domaine public, comme entre les parcelles, éventuellement doublées d'un grillage vert.

La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT**Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDz**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- | | |
|--------------------------------------|-----|
| - Par studio ou logement d'une pièce | 1 |
| - Par logement de 2 ou 3 pièces | 1,2 |
| - Par logement de 4 ou 5 pièces | 1,4 |
| - Par logement de 6 pièces ou plus | 1,6 |

En cas d'une réhabilitation d'immeuble destiné à de l'habitat, il ne sera exigé aucune nouvelle place de stationnement.

Immeuble à usage d'hébergement (ex : résidence « sénior », logements étudiants,...)

- | | |
|---|---|
| - Pour 3 unités d'hébergement (chambre ou logement) | 1 |
|---|---|

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- | | |
|--|---|
| - Par 25 m ² de surface de plancher | 1 |
|--|---|

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

- | | |
|------------------|-----|
| - Pour 10 sièges | 1,5 |
|------------------|-----|

Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- | | |
|--|-----|
| - Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m ² de surface de plancher | 2 |
| - Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m ² de surface de plancher : pour 100 m ² de surface de plancher | 2,5 |

Etablissements industriels :

- | | |
|--|---|
| - Pour 100 m ² de surface (hors stockage) | 1 |
|--|---|

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- | | |
|----------------|---|
| - Pour 10 lits | 5 |
|----------------|---|

Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré, par classe 1
- Etablissement du 2nd degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- Pour 10 chambres 7
- Pour 10 m² de restaurant 1

Dans le secteur UDz

Logements individuels accolés : 2 places.

Logements individuels en pavillon : 3 places.

Immeubles collectifs de logements : 1,2 places par logement de type T1 et T2 ;
1,5 places par logement de type T3 et plus.

Les rampes d'accès seront intégrées aux constructions et à leur environnement.

Immeuble à usage d'hébergement (ex : résidence « sénior », logements étudiants,...)

- Pour 3 unités d'hébergement (chambre ou logement) 1

Pour l'ensemble de la zone

En cas de changement de destination, il n'est exigé aucune nouvelle place de stationnement supplémentaire.

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les marges de recul des bâtiments industriels et des dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

De plus, dans le secteur UDb

Toute construction et toute plantation d'arbres de haute tige sont interdites à moins de 6 mètres du mur d'enceinte du centre pénitentiaire.

De plus, dans le secteur UDC

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

Les plantations à réaliser sur les espaces figurant au plan seront des végétaux variés de hautes et moyennes tailles.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 6 places. La hauteur de ces arbres sera en rapport avec l'échelle du site.

Les aires de stockage et dépôts ne doivent pas être visibles de la RD 220.

De plus, dans le secteur UDz

Les espaces non bâtis seront précisément détaillés dans un volet paysager joint à la demande de permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone couvre une partie de la Z.A.C. du Saut le Cerf. Il s'agit d'une zone résidentielle à dominante d'habitat individuel.

CARACTERE DE LA ZONE UE

Cette zone comprend **un secteur UEa** dans lequel une urbanisation continue ou semi-continue est observée.

Cette zone comprend également les secteurs et sous secteurs suivants qui font exception en matière de clôtures (article UE 11) :

- **Secteur UEb**, correspondant au secteur Beausite ;
- **Secteur UEc**, correspondant au lotissement de Cendrillon ;
- **Sous-secteur UEab**, appliqué à l'ensemble d'habitations du Chat Botté ;
- **Sous-secteur UEac**, couvrant un ensemble architectural continu au lieudit Beausite ;
- **Secteur UEi**, correspondant aux zones inondables de la Moselle.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole.

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs.

Les dépôts de véhicules.

Les carrières.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

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

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

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

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur n'excèdent pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UEi

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, deux si la séparation entre l'entrée et la sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps (au moins 5 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 UE 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 de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et les déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés égouts pluviaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée sur une profondeur de 15 mètres. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

Cette longueur de 15 mètres se mesure à partir du point d'intersection des alignements (ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu : limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEa et des sous-secteurs UEab et UEac

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

La construction en limites de propriété est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;
- lorsque le projet s'intègre dans un plan de composition d'ensemble ;
- lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3 mètres dans la marge d'isolement ;
- lorsque la construction doit s'appuyer à une construction existante en limite de parcelle, sans excéder sa profondeur et sous réserve d'une hauteur respectant les dispositions de l'article UE10.

Dans le secteur UEa et les sous-secteurs UEab et UEac

A moins que la construction ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (marge d'isolement).

Dans l'ensemble de la zone

Par exception, aucune règle de recul n'est imposée pour les annexes (type abris de jardins, piscines hors sol non couvertes, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur maximale de 3,00 mètres.

Hormis dans les secteurs urbains denses, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de réduction du recul préexistant.

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant

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

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.

En tout état de cause, 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 pouvant en aucun cas, être inférieure à 4 mètres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus bas du terrain naturel), la distance minimale est fixée à 3 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

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

2 - Aspect des façades et revêtement

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

3 - Clôtures sur rues

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UEb, UEc et des sous-secteurs UEab et UEac

Les clôtures en limite du domaine public, doivent être constituées soit de haies vives à feuillage persistant, soit de grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 1,50 mètres.

La nature, la hauteur, l'aspect et les matériaux de la clôture devront s'inspirer de l'esprit dominant des clôtures présentes dans la même rue.

Dans la rue Philippe SÉGUIN, la clôture tient compte des éléments du cahier de recommandations qui la concernent.

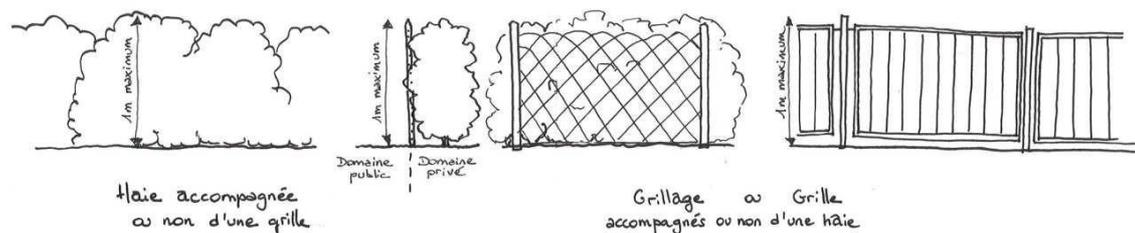
Dans le sous-secteur UEab

La clôture, sur la façade avant, en limite de domaine public est déconseillée.

Dans le cas où la clôture est nécessitée par des raisons de sécurité et/ou de salubrité, celle-ci doit être constituée :

- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur totale ne pouvant dépasser 1 mètre ;
- soit d'une grille ou de grillage, d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1 mètre.

Les matériaux sont mis en œuvre dans leur état naturel et leur couleur d'origine sont privilégiés.



Dans le secteur UEb et le sous-secteur UEac

La clôture, en limite du domaine public doit être constituée :

- D'un mur bahut, dont la hauteur ne peut excéder 0.50 mètre par rapport au niveau moyen du domaine public.

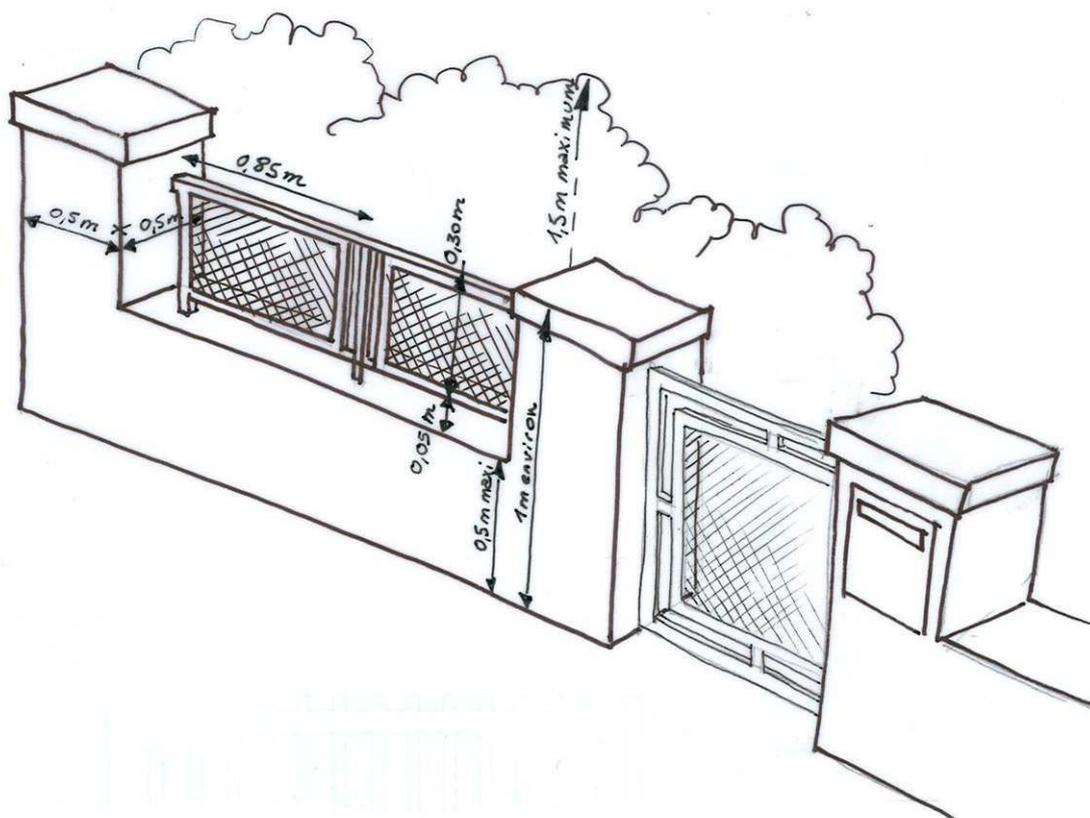
Ce mur est surmonté de piliers, de section 0.50 x 0.50 et de 1 mètre de hauteur par rapport au niveau moyen du domaine public.

Ces ouvrages sont enduits.

La finition est talochée et de couleur ciment naturel ou grise.

- De panneaux grillagés horizontaux scellés aux piliers, ménageant une transparence. Les proportions de ces panneaux respectent la formule suivante : $L = 3h$
La hauteur des panneaux est de 0.30 mètre.
Les portails intégrés à la clôture sont réalisés avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les panneaux grillagés du dispositif.

La clôture peut être doublée, côté intérieur, d'une haie vive. Dans ce cas, la hauteur ne peut excéder 1,50 mètres.

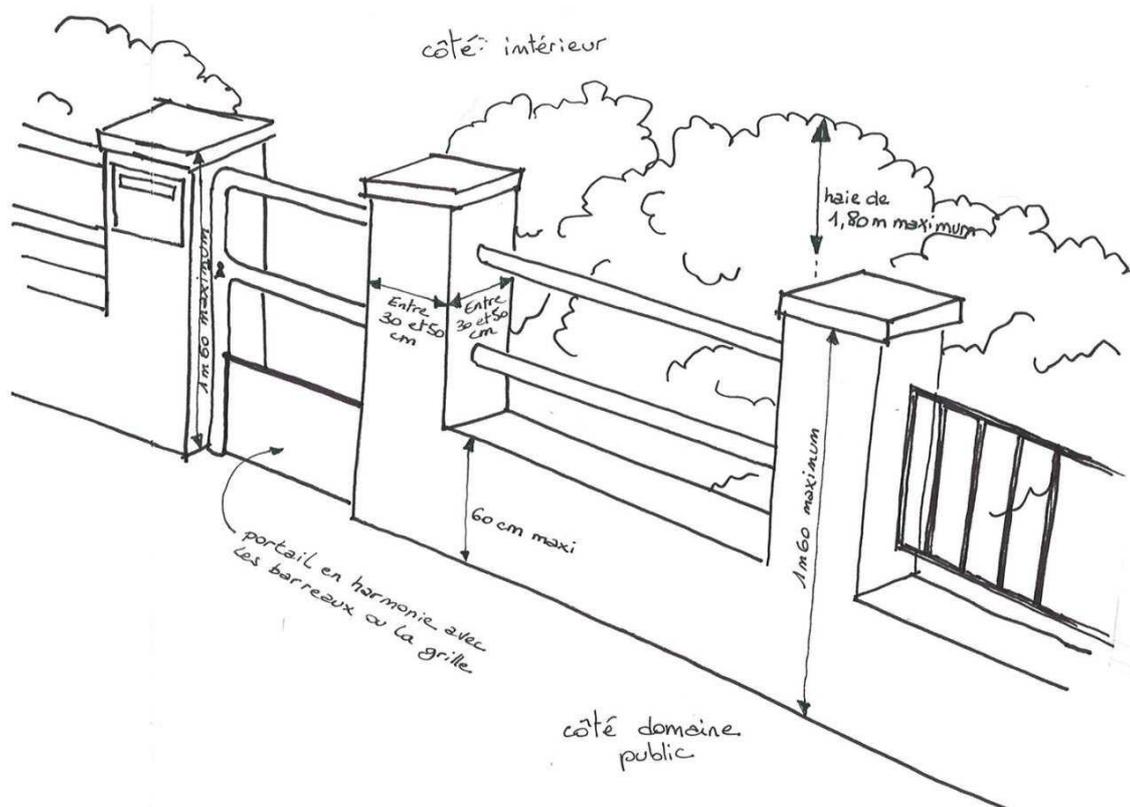


Dans le secteur UEc

La clôture, en limite du domaine public, ou suivant une marge de recul engazonnée dictée par les reculs voisins existants, doit être constituée :

- D'un mur bahut, dont la hauteur ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au niveau moyen du domaine public.
Ce mur est surmonté de piliers, de section 0.30 x 0.30 mètre minimum et 0.50 x 0.50 mètre maximum.
Leur hauteur ne peut excéder 1,60 mètres par rapport au niveau moyen du domaine public.
Ces ouvrages sont enduits.
La finition est talochée et de couleur ciment naturel grise.
- D'un dispositif ajouré, constitué de barres horizontales scellées aux piliers, ou de grilles ménageant une transparence.
Les couleurs de ce dispositif se situent dans des nuances foncées.

Les portails intégrés à la clôture s'harmonisent avec le dispositif ajouré retenu.
La clôture peut être doublée, côté intérieur, d'une haie vive. Dans ce cas la hauteur totale ne peut excéder 1,80 mètres.



ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- Par studio ou logement d'une pièce 1
- Par logement de 2 ou 3 pièces 1,2
- Par logement de 4 ou 5 pièces 1,4
- Par logement de 6 pièces ou plus 1,6

Immeuble à usage d'hébergement (ex : résidence « sénior », logements étudiants,...)

- Pour 3 unités d'hébergement (chambre ou logement) 1

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- Par 25 m² de surface de plancher 1

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

- Pour 10 sièges 1,5

Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher 2
- Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : pour 100 m² de surface de plancher 2,5

Etablissements industriels :

- Pour 100 m² de surface de plancher (hors stockage) 1

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- Pour 10 lits 5

Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré, par classe 1
- Etablissement du 2nd degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- Pour 10 chambres 7
- Pour 10 m² de restaurant 1

En cas de changement de destination, il n'est exigé aucune nouvelle place de stationnement supplémentaire.

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

ARTICLE UE 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 recul prévues à l'article UE 6, doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les marges de recul des bâtiments industriels et des dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

Dans les lotissements portant sur une superficie supérieure à 1 ha, et lorsque les terrains contigus ne comportent pas d'espaces verts ouverts au public, une surface pouvant aller jusqu'à 10% de la superficie du lotissement peut être imposée pour la création d'espaces verts communs à tous les lots.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UF

Zone couvrant une partie de la Z.A.C. du Saut le Cerf. Il s'agit d'une zone résidentielle.

Elle comprend le **secteur UFa** et le **secteur UFb**, au lieu dit « Au dessus de Hozelle » à Saint-Laurent, qui fait exception en matière de clôtures (article UF 11).

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage :

- d'habitation collective de plus de 4 logements ;
- d'exploitation agricole.

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs.

Les carrières.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie à condition :

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

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur n'excèdent pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Dans l'ensemble de la zone

Est interdit tout nouvel accès à la RN57, à la RD11 hors des limites d'agglomération matérialisées en application du code de la route.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, deux si la séparation entre l'entrée et la sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps (au moins 5 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, dans le secteur UFa

Les accès sont interdits depuis la RD 11 dès lors que la propriété est desservie par une autre voie.

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 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 de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et les déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, pour les constructions autres que les équipements collectifs, dans l'attente de la réalisation du réseau collectif et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé à condition que la superficie développée de plancher, calculée comme en matière de COS, ne dépasse pas 15% de la superficie de la parcelle. Les installations devront dans tous les cas être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés égouts pluviaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée sur une profondeur de 15 mètres.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

Cette longueur de 15 mètres se mesure à partir du point d'intersection des alignements (ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu : limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

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

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

La construction en limites de propriété est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;
- lorsque le projet s'intègre dans un plan de composition d'ensemble ;
- lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres dans la marge d'isolement ;
- lorsque la construction doit s'appuyer sur une construction existante en limite de parcelle sous réserve de ne pas en excéder sa profondeur et dans les limites de l'article UF10.

Par exception, aucune règle de recul n'est imposée pour les annexes (type abris de jardins, piscines hors sol non couvertes, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur maximale de 3,00 mètres.

Hormis dans les secteurs urbains denses, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de réduction du recul préexistant.

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

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.

En tout état de cause, 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 pouvant en aucun cas, être inférieure à 4 mètres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus bas du terrain naturel), la distance minimale est fixée à 3 mètres.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder sous réserve du respect des servitudes aéronautiques à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère 7,50 mètres.

Dans une bande de 50 mètres d'épaisseur cernant extérieurement le mur d'enceinte de la maison d'arrêt, les constructions et les modifications de constructions existantes, de plus de deux étages sur rez-de-chaussée seront soumises à l'avis des services pénitentiaires du Ministère de la Justice.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

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

2 - Aspect des façades et revêtement

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

Dans une bande de 50 mètres d'épaisseur cernant extérieurement le mur d'enceinte de la maison d'arrêt, située dans le secteur UDb, les constructions et les modifications de constructions existantes ayant des ouvertures avec vue sur le mur d'enceinte de la maison d'arrêt seront soumises à l'avis des services pénitentiaires du Ministère de la Justice.

En outre, dans le secteur UFa

La réalisation de buttes est interdite dans la limite d'une hauteur maximum d'un mètre entre le sol naturel et le plancher fini construit.

Les annexes sont construites et couvertes avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

3 - Clôtures sur rues

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UFb

Les clôtures en limite du domaine public, doivent être constituées soit de haies vives à feuillage persistant, soit de grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 1,50 mètres.

La nature, la hauteur, l'aspect et les matériaux de la clôture devront s'inspirer de l'esprit dominant des clôtures présentes dans la même rue.

Dans l'Avenue des Provinces (côté impair n°3 à 29), la clôture tient compte des éléments du cahier des recommandations qui la concernent.

En outre, dans le secteur UFa

Les clôtures sur rues, constituées de grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, doivent être doublées de haies vives.

Dans le secteur UFb

La clôture est constituée d'un mur plein, constitué de moellons ou de parpaings enduits, d'une hauteur de 1,50 mètres et couronnée d'une tablette.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- Par studio ou logement d'une pièce 1
- Par logement de 2 ou 3 pièces 1,2
- Par logement de 4 ou 5 pièces 1,4
- Par logement de 6 pièces ou plus 1,6

Immeuble à usage d'hébergement (ex : résidence « sénior », logements étudiants...)

- Pour 3 unités d'hébergement (chambre ou logement) 1

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- Par 25 m² de surface de plancher 1

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

- Pour 10 sièges 1,5

Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher 2
- Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : pour 100 m² de surface de plancher 2,5

Etablissements industriels :

- Pour 100 m² de surface de plancher (hors stockage) 1

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- Pour 10 lits 5

Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré, par classe 1
- Etablissement du 2nd degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- Pour 10 chambres 7
- Pour 10 m² de restaurant 1

En cas de changement de destination, il n'est exigé aucune nouvelle place de stationnement supplémentaire.

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

ARTICLE UF 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 recul prescrites à l'article UF 6, doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les marges de recul des bâtiments industriels et des dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

Dans les lotissements portant sur une superficie supérieure à 1 ha, et lorsque les terrains contigus ne comportent pas d'espaces verts ouverts au public, une surface pouvant aller jusqu'à 10% de la superficie du lotissement peut être imposée pour la création d'espaces verts communs à tous les lots.

Les plantations à réaliser sur les espaces figurant au plan sont dans la mesure où ils ne sont encore pas plantés :

- des arbres à hautes tiges d'essences locales à dominante de feuillus en bordure de la RN 57 et de la RD 434 ;
- de végétaux de taille basse en bordure de la RD 11 au niveau de la « tranchée de Docelles ».

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UG

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UG

Zone mixte d'habitations et d'activités.

Elle comprend un **secteur UGa** aux règles d'implantations particulières.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'activités agricoles.

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs.

Les parcs d'attractions.

Les carrières.

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'artisanat et d'industriel à condition :

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

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur n'excèdent pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 groupes de garages individuels ou parkings (groupe : de plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès ; deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 UG 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 de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et les déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans l'ensemble de la zone UG, à l'exception du secteur UGa

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

Cette longueur de 15 mètres se mesure à partir du point d'intersection des alignements (ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu : limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

Dans le secteur UGa

Les constructions pourront s'implanter dans l'alignement des constructions existantes, en respectant les marges de recul portées au plan.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (marge d'isolement).

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions doivent être, en tout point, isolées des limites séparatives par une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, la construction en limite de propriété est autorisée lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,50 mètres dans la marge d'isolement.

Par exception, aucune règle de recul n'est imposée pour les annexes (type abris de jardins, piscines hors sol non couvertes, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres.

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains ;

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant

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

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.

En tout état de cause, 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 pouvant en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus haut de la dépendance ou annexe et le point le plus bas du terrain naturel), la distance minimale est fixée à 3 mètres.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 66% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des servitudes aéronautiques, la hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère :

- 12 mètres pour les habitations ;
- 15 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

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

2 - Aspect des façades et revêtement

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

3 - Clôtures sur rues (les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux emprises du domaine militaire)

Les clôtures en limite du domaine public, doivent être constituées soit de haies vives à feuillage persistant, soit de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser 1,50 mètres.

La nature, la hauteur, l'aspect et les matériaux de la clôture devront s'inspirer de l'esprit dominant des clôtures présentes dans la même rue.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- Par studio ou logement d'une pièce 1
- Par logement de 2 ou 3 pièces 1,2
- Par logement de 4 ou 5 pièces 1,4
- Par logement de 6 pièces ou plus 1,6

Immeuble à usage d'hébergement (ex : résidence « sénior », logements étudiants,...)

- Pour 3 unités d'hébergement (chambre ou logement) 1

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- Par 25 m² de surface de plancher 1

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

- Pour 10 sièges 1,5

Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher 2
- Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : pour 100 m² de surface de plancher 2,5

Etablissements industriels :

- Pour 100 m² de surface de plancher (hors stockage) 1

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- Pour 10 lits 5

Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré, par classe 1
- Etablissement du 2nd degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- Pour 10 chambres 7
- Pour 10 m² de restaurant 1

En cas de changement de destination, il n'est exigé aucune nouvelle place de stationnement supplémentaire.

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

ARTICLE UG 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 recul prescrites à l'article UG 6, doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les marges de recul des bâtiments industriels et des dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE VIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UH

Zone d'activités légères et non nuisantes.

Elle comprend le **secteur UHa** situé au Nord de la commune.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage aménagés.

Les carrières.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées aux 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.

Les constructions de commerces et de bureaux ne seront autorisées que dans la mesure où leur présence sera directement rattachée ou nécessaire aux activités présentes dans la zone.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout nouvel accès à la RN 57, hors des limites d'agglomération matérialisées en application du code de la Route, est interdit.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 groupes de garages individuels ou parkings (groupe : de plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès ; deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 UH 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 de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et les déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée sur une profondeur de 15 mètres.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

Cette longueur de 15 mètres se mesure à partir du point d'intersection des alignements (ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu : limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

La construction en limites de propriété est toutefois autorisée lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3 mètres dans la marge d'isolement.

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains ;

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

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.

En outre, 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 pouvant en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UHa

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UHa

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des servitudes aéronautiques, la hauteur des constructions, mesurée par rapport au sol existant, ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

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

2 - Aspect des façades et revêtement

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

3 - Clôtures

L'esthétique des clôtures doit être soignée. En présence d'espaces verts, elles doivent y être obligatoirement intégrées. Dans le cas contraire des plantations (haies, arbustes ; ...) doivent être mises en place afin de créer un écran permettant une meilleure intégration des clôtures :

- devant et tout le long de ces dernières lorsqu'elles donnent sur une voie ;
- en arrière lorsqu'il s'agit d'une clôture en limite séparative latérale.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- Par studio ou logement d'une pièce 1
- Par logement de 2 ou 3 pièces 1,2
- Par logement de 4 ou 5 pièces 1,4
- Par logement de 6 pièces ou plus 1,6

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- Par 25 m² de surface de plancher 1

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence ou autres, tribunes, stades, etc...

- Pour 10 sièges 1,5

Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher 2
- Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : pour 100 m² de surface de plancher 2,5

Etablissements industriels :

- Pour 100 m² de surface de plancher (hors stockage) 1

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- Pour 10 lits 5

Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré, par classe 1
- Etablissement du 2nd degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- Pour 10 chambres 7
- Pour 10 m² de restaurant 1

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

ARTICLE UH 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 recul prescrites à l'article UH 6, doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations à réaliser sur les espaces figurant au plan sont des arbres à hautes tiges d'essences locales à dominante de feuillus.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE IX REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UI

Zone correspondant au site du pôle de l'imagerie et du Musée de l'image, dans la Z.A.C. du Port.

Elle comprend le **secteur Uli**, correspondant aux zones inondables de la Moselle.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage :

- d'activités agricoles ;
- d'industrie et d'artisanat.

Les carrières.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de campings et de caravanage aménagés.

Les entrepôts commerciaux.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Les parcs d'attractions.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

Les affouillements et exhaussements du sol.

Dans le secteur Uli

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Les constructions à usage de commerces et de services liées au fonctionnement des équipements principaux de la zone.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et l'utilisation du sol envisagé.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être telles qu'elles garantissent la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, et d'une manière générale la sécurité de tous les usagers.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert, par sa nature, une alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau collectif de distribution.

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Pour les ensembles nouveaux de constructions, les réseaux intérieurs à l'opération doivent être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique insurmontable.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent s'y implanter, à une distance minimum, égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Hormis dans les secteurs urbains denses, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de réduction du recul préexistant.

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains ;

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

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 UI 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée par rapport au terrain naturel ne peut excéder 10 mètres à la faîtière.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (clochers, châteaux d'eaux, pylônes, ...).

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

<u>Construction à usage d'habitation liée à l'activité de gardiennage :</u>	Nbre
- Par logement de 3 pièces ou plus	2
<u>Construction à usage de bureaux :</u>	
- Par 100 m ² de surface de plancher	2
<u>Restaurants et hôtels :</u>	
- Par 10 m ² de surface de plancher de restauration	1
- Pour 10 chambres	7
<u>Conférence :</u>	
- Pour 10 sièges	1,5

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, il pourra être imposé de réaliser ce stationnement à moins de 300 mètres de l'opération en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

Les parties situées entre les constructions et l'espace de stationnement, non construites et non affectées aux circulations ou stationnement doivent être aménagées en espaces verts engazonnés et en parterre fleuri.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Des arbres de haute tige d'essence régionale doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m² d'espaces extérieur libre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE X REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UK

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UK

Zone destinée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs.

Elle comprend les cinq secteurs suivants :

- **Secteur UKa** correspondant à un camping ;
- **Secteur UKb** correspondant aux jardins familiaux de la Z.A.C. des Terres Saint Jean ;
- **Secteur UKc** correspondant aux équipements dans la Z.A.C. du Port ;
- **Secteur UKd** correspondant au secteur lié au tourisme fluvial et à l'activité portuaire de la Z.A.C. du Port ;
- **Secteur UKe** correspondant au secteur de la patinoire dans lequel l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques fait exception à la règle générale.

Elle comprend en outre **le secteur UKi et les sous-secteurs UKci et UKdi**, correspondant aux zones inondables de la Moselle.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UK 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les constructions à usage d'activités agricoles.

Les carrières.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UKa

Les terrains de camping et de caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UKd

Les constructions à usage :

- d'entrepôts commerciaux ;
- d'hôtel et de restaurant.

ARTICLE UK 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UKb et UKc

Les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces, ou services généraux de la zone.

Les équipements d'intérêt collectif et leurs annexes à condition de respecter les caractéristiques paysagères et naturelles du site.

Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie à condition :

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

Les constructions de commerces et de bureaux et de services ne seront autorisées que dans la mesure où leur présence sera directement rattachée aux activités présentes dans la zone.

Les installations classées dans la mesure où leur présence est nécessaire au fonctionnement de la zone.

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

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Dans le secteur UKb

Les abris de jardins isolés ou regroupés par 4, d'une superficie individuelle maximum de 4 m². Un auvent par abri d'une surface maximum de 2 m².

Un local commun ne dépassant pas 20 m².

Les installations et travaux divers nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et usagers du secteur.

Dans le secteur UKc

Les aires de jeux et sports ouvertes au public dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux et ne créent pas d'embâcles.

Dans le secteur UKi et les sous-secteurs UKci et Ukdi

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UK 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Est interdit tout nouvel accès à la RN 57 hors des limites d'agglomération matérialisées en application du Code de la Route.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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.

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 UK 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 de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et les déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Les eaux ménagères usées et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UK 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UKd et UKe

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

A défaut d'indications spéciales portées au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UKd

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

Dans le secteur UKe

Les équipements publics peuvent être édifiés à l'alignement ou en retrait du domaine public.

ARTICLE UK 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UKb

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

Dans le secteur UKb

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone

Hormis dans les secteurs urbains denses, aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de réduction du recul préexistant.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UKe

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains ;

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UKd

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.

Dans le secteur UKd

Si elle n'est pas accolée au bâtiment principal, toute construction annexe doit être située à plus de 3 mètres de ce bâtiment.

ARTICLE UK 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UKd

Pas de prescription.

Dans le secteur UKd

L'emprise au sol des bâtiments liés à l'activité touristique ne doit pas dépasser 200 m². La plus grande longueur ne doit pas excéder 20 mètres et ne doit pas être implantée perpendiculairement au courant des eaux.

ARTICLE UK 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UKd

Pas de prescription.

Dans le secteur UKd

La hauteur absolue des constructions mesurée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

Un dépassement peut être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (clochers, châteaux d'eaux, pylônes, ...).

ARTICLE UK 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 UK 12 – STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UKd

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Dans le secteur UKd

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

<u>Construction à usage de tourisme</u>	Nbre
- jusqu'à 100 m ² de surface de plancher	5
<u>Construction à usage d'habitation :</u>	
- Par logement de moins de 70 m ² de surface de plancher	1
- Par logement au-delà de 70 m ² de surface de plancher	2
<u>Construction à usage de commerce, de bureaux, de service :</u>	
- Par 100 m ² de surface de plancher	2

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, il pourra être imposé de réaliser ce stationnement à moins de 300 mètres de l'opération en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE UK 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE XI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UR

Zone d'activités spécialisées réservée au service ferroviaire.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UR 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service d'intérêt collectif de transport ferroviaire réalisé par l'exploitant.

ARTICLE UR 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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 d'intérêt collectif de transport ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UR 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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.

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.

ARTICLE UR 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 de travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et les déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, dans l'attente de la réalisation du réseau collectif et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Les installations devront dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UR 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service d'intérêt collectif et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques à l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 4 mètres de l'alignement.

ARTICLE UR 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 3 mètres (marge d'isolement).

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion.
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains ;

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

ARTICLE UR 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 pouvant en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UR 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UR 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures ou au membre ou à l'acrotère 9 mètres, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

ARTICLE UR 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 UR 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UR 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE XII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE US

Zone d'activités et d'équipements publics.
Elle couvre le site de traitement et de valorisation des déchets de Razimont.

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

Rappel :

7. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
8. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
9. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
10. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
11. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
12. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'activités agricoles.

Les carrières.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de campings et de caravanage aménagés.

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

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station de transit des ordures ménagères ainsi que les constructions nécessaires au tri et au traitement des ordures ménagères et des déchets.

Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques d'intérêt collectifs.

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et quelles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone ainsi que les aménagements, transformations et extensions de ces installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.

Les bâtiments et installations nécessaires à la prévention et au contrôle des risques.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol non interdite dans la zone ;
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures de transports terrestres.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 US 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Dans l'ensemble de la zone

L'entrée et la sortie du site sont séparées mais elles sont toutes deux rattachées à l'organisation des activités du site.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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.

ARTICLE 1 US 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.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée soit par branchement sur une conduite collective de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Les eaux ménagères usées et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 1 US 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

Toutefois le recul de 75 mètres ou de 100 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

A défaut d'indication les marges de recul sont ramenées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres pour l'ensemble des constructions.

ARTICLE 1 US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

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 1 US 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 US 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE 1 US 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 1 US 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE 1 US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stockages et dépôts ne seront pas visibles du domaine public.

Les plantations à réaliser sur les espaces figurant au plan seront des arbres à hautes tiges d'essences locales à dominante de feuillus.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE 1 US

14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE XIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UV

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UV

Zone correspondant au périmètre de la Z.A.C. de Reffye (cf. plan en annexe).

Elle comporte un **secteur UVa** présentant des règles particulières relatives à la « pépinière d'entreprises ».

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'activités agricoles.

Les carrières.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de campings et de caravanage aménagés.

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

ARTICLE UV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité des établissements et services de la zone.

Les constructions à usage de stationnement si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités de tourisme.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UV 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée).

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée, et notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions d'accès et d'utilisation précédemment citées.

Les voies en impasse, qu'elles soient publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par le maître d'ouvrage, en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert, par sa nature, une alimentation en eau potable, doit être branchée au réseau collectif de distribution.

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Eaux résiduelles industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE UV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UVa

Les constructions, installations ou dépôts doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

Les transformateurs électriques doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies.

ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées, à une distance minimum de celles-ci, égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent, en outre, respecter la marge de recul indiquée sur document graphique.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en matière d'incendie l'exigent.

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UV 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

Face à l'alignement d'une voie publique ou privée, commune ouverte à la circulation publique, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder sa distance à l'alignement opposé.

Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions est limitée à la cote NGF 385, y compris tous ouvrages de superstructure.

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 matériaux autorisés sont tous ceux qui présentent des garanties de tenue propres à conférer aux constructions un aspect compatible avec la vocation de la zone.

Dans tous les cas, les constructions doivent présenter un aspect fini : les murs de construction (agglôs, briques creuses, ...) doivent être recouverts d'enduits.

Dans le cas de réalisations par tranches, une réalisation partielle du projet ne doit pas nuire au fini de la construction des tranches successives.

L'implantation des constructions à usage artisanal, industriel ou commercial doit tenir compte de la disposition adoptée sur les parcelles voisines de façon à regrouper, s'il y a lieu, les éléments de fonction identique (locaux industriels, bureaux, parkings, espaces plantés, ...) en de réduire certaines nuisances et d'accroître l'importance des espaces verts propres à chaque parcelle.

Les locaux techniques ou annexes privées doivent, dans la mesure du possible, être intégrées dans les bâtiments, ou constituer un ensemble architectural cohérent avec le bâtiment principal.

Le traitement et l'emplacement des dépôts de matériaux et de matériel divers doivent être réalisés de telle sorte qu'ils engendrent la moindre gêne possible, et notamment visuelle.

ARTICLE UV 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

<u>Construction à usage de tourisme</u>	Nbre
- jusqu'à 100 m ² de surface de plancher	5
<u>Construction à usage d'habitation (logement de fonction) :</u>	
- Par logement	1
<u>Construction à usage de commerce, de bureaux, de service :</u>	
- Par 100 m ² de surface de plancher	2
<u>Construction à usage artisanal et industriel :</u>	
- Par 100 m ² de surface de plancher	1

Le nombre d'emplacements de stationnement sera adapté à chacun des projets qui préciseront leurs besoins particuliers en stationnement en fonction du personnel employé.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

ARTICLE UV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces de terrain non construites et non affectées aux circulations, au stockage ou au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 50 m² d'aire de stationnement.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être entourées d'une végétation arbustive.

Les espaces verts existants doivent être conservés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE XIV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UX

Zone correspondant au périmètre de la Z.A.C. du Parc économique du Saut le Cerf (Cf. plan en annexe). Zone destinée à l'accueil d'activités économiques tertiaires, de services, artisanales et commerciales.

Cette est divisée en quatre secteurs, correspondant à des prescriptions volumétriques différenciées :

- **Secteur UXa** correspondant au secteur **ZAa** ;
- **Secteur UXb** correspondant au secteur **ZAb** ;
- **Secteur UXc** correspondant au secteur **ZB** ;
- **Secteur UXd** correspondant au secteur **ZAc**.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'activités agricoles.

Les carrières.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de campings et de caravanage aménagés.

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

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et quelles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone. Les aménagements, transformations et extensions de ces installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les affouillements et exhaussement du sol à condition :

- qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol non interdite dans la zone ;
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructure de transports terrestres.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit ;
- l'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'il ne laisse apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable ;

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

L'accès direct des riverains est interdit le long de la RD 46 et de la voie de contournement RN 57.

Chaque parcelle ne peut être desservie que par un seul accès d'une largeur de 6 mètres minimum.

Un accès complémentaire peut être demandé à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation des sols qui en apprécie l'opportunité au regard de la superficie de la parcelle.

2 - Voirie

Les voies privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur supérieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services d'intérêt collectif (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et au poids lourds de faire aisément 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 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.

La construction d'établissements industriels peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau d'assainissement si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées, de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Cependant, ce mélange peut être autorisé avec l'accord de l'autorité compétente et si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

Le branchement individuel au réseau d'assainissement doit être du type séparatif.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

A défaut d'indication figurant sur les planches graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité liées à la nature des constructions ou des activités l'exigent.

Toutefois, si des projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan de composition d'ensemble, les constructions sur une ou des limites séparatives sont admises.

Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :

- ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ;
- ni contraire aux exigences de sécurité des riverains.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle de recul ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de 5 mètres.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 35% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UXa et UXb ;
- 50% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UXc ;
- 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UXd.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation à l'acrotère ne peut excéder :

- 12 mètres pour un nombre de niveaux limités à 3 (R+2) dans les secteurs UXa et UXc ;
- 9 mètres pour un nombre de niveaux limités à 3 (R+2) dans le secteur UXb ;
- 28 mètres dans le secteur UXd.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

1 - Les toitures

Les couvertures doivent être constituées de terrasses ou de toitures à faible pente (15% maximum) et masquées par des bandeaux verticaux.

2 - Les clôtures

L'esthétique des clôtures doit être soignée. En présence d'espaces verts, elles doivent y être obligatoirement intégrées. Dans le cas contraire des plantations (haies, arbustes ; ...) doivent être mises en place afin de créer un écran permettant une meilleure intégration des clôtures :

- devant et tout le long de ces dernières lorsqu'elles donnent sur une voie ;
- en arrière lorsqu'il s'agit d'une clôture en limite séparative latérale.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes, pouvant être augmentées ou diminuées suivant la nécessité de l'utilisation des parcelles (à traiter au cas par cas) :

<u>Activités bureaux, ateliers :</u>	Nbre de places
- Par 100 m ² de surface de plancher	3
<u>Activités commerciales, artisanales :</u>	
- Par 100 m ² de surface de plancher	2
<u>Activités industrielles :</u>	
- Pour 3 emplois	3
<u>Restaurants et hôtels :</u>	
- Pour 10 sièges	2
- Pour 10 chambres	7
<u>Logement :</u>	
- Par logement	1
<u>Etablissements sanitaires :</u>	
- Pour 10 lits	5

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

Espaces boisés classés :

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

Espaces collectifs :

Les voies de desserte doivent être bordées d'arbres de haute tige d'essence locale.

Espaces à usage privatif :

Les espaces libres de construction doivent être aménagés sous forme d'espaces verts plantés selon les obligations suivantes :

- Les plantations existantes ne faisant pas obstacle à l'implantation des bâtiments doivent être conservées. Dans le cas contraire, ces plantations doivent être remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres actuellement non boisés doivent être plantés d'arbres de haute tige d'essence locale en bosquet à raison de 3 arbres pour 200 m² éloignés de 10 mètres des canalisations enterrées.

Ces espaces verts doivent couvrir :

- Pour les secteurs UXa et UXb : 30 % de la superficie de la parcelle ;
- Pour le secteur UXc : 30% de la superficie de la parcelle ;
- Pour le secteur UXd : 50% de la superficie de la parcelle.

Les marges de recul le long des voies, y compris les emplacements de stationnement, doivent être, dans tous les cas, traitées en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige d'essence locale, répartis en bosquet plutôt qu'en alignement comme défini ci-dessus.

Le tiers au plus de la superficie d'espaces verts demandés peut être constitué par des parkings aménagés à l'air libre sur terre plein à condition d'être fractionnés et intégrés dans le boisement existant ou, à défaut, d'être plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un plan par place de stationnement.

Pour les parcelles situées entre la RD 46 et la première voie de desserte interne, l'espace compris entre la limite sud des parcelles et les façades arrières des constructions doit être traité en espaces verts plantés (largeur totale des parcelles et distance totale de la limite aux façades sans que cette dernière soit inférieure à 15 mètres). Les aires de stationnement et de livraison situées entre les constructions seront bordées en partie basse (côté RD 46) par des haies qui doivent joindre les façades latérales des bâtiments.

Chaque constructeur doit veiller à un aménagement correct de ses plantations.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE XV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UY

Zone correspondant, en partie, au périmètre de la Z.A.C. de la Roche (cf. plan en annexe).

Zone destinée à l'accueil d'activités économiques tertiaires, de services, artisanales et commerciales.

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

Rappel:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'activités agricoles.

Les carrières.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de campings et de caravanage aménagés.

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

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et quelles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone. Les aménagements, transformations et extensions de ces installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les installations et travaux divers suivants :

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

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

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent se faire depuis les voies de dessertes internes créées dans le cadre de la Z.A.C.

La création de nouveaux accès ou de nouvelles voies privées sur la RD 220 et la RD 11 sont interdits.

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile d'une largeur minimale de 4 mètres.

L'accès doit être aménagé de telle façon à ce que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimum de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit ;
- l'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'il ne laisse apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.

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

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 UY 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.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée par branchement sur une conduite collective de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

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

Tout rejet d'eaux industrielles qui n'ont pas été, préalablement, pré-traitées selon les normes en vigueur et rendues compatibles avec les effluents acceptés par la station d'épuration est interdit.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

b - Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

Les aires de stationnement ainsi que les dépôts à ciel ouvert doivent être équipées de séparateurs d'hydrocarbures.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 12 mètres minimum depuis l'alignement de la RD 420 ;
- 10 mètres minimum depuis l'alignement de la voie d'accès principale ;
- 5 mètres minimum depuis l'alignement de la voie intérieure structurante ;
- 5 mètres minimum depuis l'alignement des voies intérieures tertiaires ;
- 15 mètres minimum depuis l'axe de la RD 11.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, si des projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan de composition d'ensemble, les constructions sur une ou des limites séparatives sont admises.

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

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, si des projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan de composition d'ensemble, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets peut être portée à 40% maximum.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au terrain naturel ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère le long de la RD 220 ;
- 12 mètres sur le reste de la zone pour un nombre de niveaux limités à 3 (R+2).

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

1 - Volumétrie et architecture

Les constructions doivent être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, ...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades est souhaité.

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

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

2 - Toitures

Les constructions peuvent être dotées de toitures en pente ou de toitures plates. Les matériaux tels que le fibro-ciment ou la tôle ondulée sont proscrits.

Les matériaux utilisés en couverture ne doivent pas avoir une apparence brillante ou réfléchissante.

Les constructeurs doivent porter un soin particulier au traitement des éventuels édifices techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal).

3 - Annexes

Les annexes, garages, dépôts, postes de transformation abonnés doivent former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

4 - Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés en façade et couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Des couleurs vives peuvent être admises pour des éléments de petite taille (menuiserie – portique, ...). Tous bardages de teinte blanc pur sont interdits.

5 - Antennes

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

6 - Clôtures

A l'exception des façades le long de la RD 220, si pour des raisons de sécurité justifiées par le constructeur, un enclos est nécessaire, il doit être constitué d'une grille ou grillage plastifié fortement doublé d'une haie de même hauteur, côté voie publique. Leur hauteur de doit pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

<u>Activités commerciales :</u>	Nbre
- Par 100 m ² de surface de plancher	6
<u>Activités tertiaires, bureaux :</u>	
- Par 30 m ² de surface de plancher	1
<u>Activités artisanales :</u>	
- Par 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Entrepôts commerciaux :</u>	
- Pour 2 postes de travail	1
- Par 100 m ² de surface de plancher	1
<u>Restaurants et hôtels :</u>	
- Pour 10 sièges	2
- Pour 10 chambres	7
<u>Logements de fonction :</u>	
- Par logement	2

Les aires de stationnement doivent être aménagées en dehors des espaces publics. Elles doivent être fractionnées en groupes ne dépassant pas 25 places.

Ces ratios ne tiennent pas compte du stationnement des poids lourds.

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

S'agissant d'établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement sont déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces équipements.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

20% au moins de l'unité foncière, distincts des aires de stationnement de dégagement et de stockage doivent être traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m².

Les arbres sont hiérarchisés suivant leur localisation comme suit :

<u>Arbres de 1^{ère} catégorie</u>	<u>Localisation</u>
Arbres de haute tige, hauteur des troncs supérieure à 2 mètres.	Agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots et fonds de parcelles.
<u>Arbres de 2^{ème} catégorie</u>	<u>Localisation</u>
Arbres de tige moyenne, hauteur des troncs environ 2 mètres d'essence locale.	Agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.
<u>Arbre de 3^{ème} catégorie</u>	<u>Localisation</u>
Il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.	Associés aux arbres de 2 ^{ème} catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parking, de stockage. L'ensemble sera traité non comme un alignement strict mais plutôt comme bosquet dense alternés avec des mouvements doux de terre.

Les aires de stationnement doivent être masquées par des éléments végétaux et des mouvements de terre. Elles doivent être agrémentées d'arbres de 2^{ème} catégorie à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Cependant, à proximité des accès de lots, ils doivent être masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3^{ème} catégorie.
Les déchets domestiques doivent être stockés dans un enclos avant ramassage. Cet enclos, doit être implanté en recul de 5 mètres le long de la voie publique.

Le stockage de matériaux et de matériels doit être masqué par une haie vive et si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE XVI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE UZ

Zone destinée principalement à l'accueil de constructions à usage d'activités commerciales de la Z.A.C. des Terres Saint Jean.

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

Rappel:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'activités agricoles ;
- d'activités industrielles.

Les carrières.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de campings et de caravanage aménagés.

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

Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et quelles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone. Les aménagements, transformations et extensions de ces installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

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

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

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent se faire depuis les voies de dessertes internes créées. La création de nouveaux accès ou de nouvelles voies privées sur la RD 220 sont interdits.

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée.

L'accès doit être aménagé de telle de façon à se ce que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimum de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit ;
- l'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'il ne laisse apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.

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

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 en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services d'intérêt collectif (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 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.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public collectif de distribution. La desserte en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements des services concessionnaires.

2 - Assainissement

a - Eaux usées

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

Les eaux usées rejetées dans le réseau public doivent être exclusivement de type domestique. En outre, leur composition chimique doit être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

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

Ces effluents doivent être traités à l'aide d'organes de traitement conforme aux normes en vigueur, avant leur rejet dans le réseau public.

b - Eaux pluviales

Les aires de stationnement ainsi que les dépôts à ciel ouvert doivent être équipées de séparateurs d'hydrocarbures.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Tout branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Toute construction doit être implantée à une distance égale ou supérieure à 16 mètres des voies structurantes de la Z.A.C. La construction peut s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres en respectant la règle $L \geq H/2$ des autres emprises publiques s'agissant de cheminements piétonniers ou de parkings.

La construction doit respecter le recul de 5 mètres minimum depuis l'alignement des voies intérieures tertiaires.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, si des projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan de composition d'ensemble, les constructions sur une ou des limites séparatives sont admises.

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

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de la moitié de leur hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, si des projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan de composition d'ensemble, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets peut être portée à 40% maximum.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère ne peut excéder 12 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les annexes doivent présenter une hauteur respectant l'échelle du bâtiment principal, sans toutefois pouvoir dépasser une hauteur de 5 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

1 - Volumétrie et architecture

Les bâtiments doivent être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, ...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades est souhaité.

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

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

2 - Toitures

Les constructions peuvent être dotées de toitures en pente ou de toitures plates. Les matériaux tels que le fibro-ciment ou la tôle ondulée sont proscrits.

Les matériaux utilisés en couverture ne doivent pas avoir une apparence brillante ou réfléchissante.

Les constructeurs doivent porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal).

3 - Annexes

Les annexes, garages, dépôts, postes de transformation abonnés doivent former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

4 - Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés en façade et couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Des couleurs vives peuvent être admises pour des éléments de petite taille (menuiserie, portique, ...). Tous bardages de teinte blanc pur sont interdits.

5 - Antennes

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

6 - Clôtures

Les clôtures sont interdites le long des voies structurantes. Elles ne sont admises qu'à l'arrière des bâtiments et sont soumises à l'avis de l'architecte conseil de la Z.A.C.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

<u>Activités commerciales :</u>	Nbre
- Par 100 m ² de vente	4
<u>Activités tertiaires :</u>	
- Par 30 m ² de surface de plancher	1
<u>Activités artisanales :</u>	
- Par 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Entrepôts commerciaux :</u>	
- Pour 2 postes de travail	1
- Par 100 m ² de surface de plancher	1
<u>Restaurants et hôtels :</u>	
- Pour 10 sièges	2
- Pour 10 chambres	7
<u>Logements de fonction :</u>	
- Par logement	2

Les aires de stationnement doivent être aménagées en dehors des espaces publics. Elles doivent être fractionnées en groupes ne dépassant pas 25 places.

Ces ratios ne tiennent pas compte du stationnement des poids lourds.

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

S'agissant d'établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement sont déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces équipements.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de constructions doivent être traités en espace paysagers compatibles au schéma des orientations particulières d'aménagement joint au dossier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE 1 AU

Zone naturelle équipée ou non, destinée à être urbanisée à l'occasion d'une création de zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend le secteur suivant :

- **Secteur 1 AUa** destiné à une urbanisation à court terme, comprenant cinq sous-secteurs :
 - o quatre sous-secteurs situés dans la Z.A.C. de LAUFROMONT : **1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad**, prioritairement destinés à l'habitat et différenciés par les conditions d'occupation des sols ;
 - o un sous-secteur **1 AUao** couvert par des orientations d'aménagement et de programmation ;

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1 AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage :

- d'activités industrielles ;
- d'entrepôts commerciaux.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

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

Les carrières.

Les parcs d'attraction.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUa

Les constructions qui ne répondent pas aux critères énoncés à l'article 1 AU 2.

ARTICLE 1 AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes si elles apportent des améliorations et des commodités nouvelles aux bâtiments de toute nature, même s'il en résulte une légère extension.

Dans le secteur 1 AUa, et ses sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad à l'exception du sous-secteur 1 AUao

Les constructions à usage principal d'habitation, d'hébergement, d'équipements

collectifs, de commerces de détail, d'artisanat, de bureaux ou de services sont admises à condition :

- qu'elles ne créent pas de délaissé de terrain inconstructible ;
- qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- que les équipements intérieurs à la zone soient pris en charge par le réalisateur de l'opération ;
- que les constructions à usage d'artisanat, de services et les installations classées pour la protection de l'environnement correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...);
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux constructions, à leur desserte et accès.

Dans le sous-secteur 1 AUao

Les constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone

1 - Accès

Est interdit tout nouvel accès à la RN 57 hors des limites d'agglomération matérialisées en application du Code de la Route.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 les sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab et 1 AUad

Les accès garage et les aires de stationnement ne présenteront pas sur une profondeur de 5 mètres comptés depuis l'alignement des voies une pente supérieure à 10%.

ARTICLE 1 AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur 1 AUa

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 et seront à la charge de l'aménageur.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable, étant entendu qu'à l'intérieur du secteur, celle-ci reste à la charge de l'aménageur.

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone

Les eaux ménagères usées et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Dans le secteur 1 AUa

Les opérations d'urbanisation autorisées doivent disposer d'un système d'assainissement collectif réalisé à la charge du constructeur et raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme aux règles en vigueur relatives à l'assainissement non collectif.

b - Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans les sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

Les aménageurs et constructeurs respecteront les débits de fuite définis par secteur.

ARTICLE 1 AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

Dans les sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab et 1 AUac

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone doivent s'implanter à 4 mètres minimum en recul de l'alignement.

Dans le sous-secteur 1 AUad

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement de la voie principale au moins égale à 8 mètres et à une distance des voies internes du lotissement au moins égale à 5 mètres.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

A l'exception des abris et des garages, aucune construction ne doit être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Toutes les constructions devront s'implanter :

Dans le sous-secteur 1 AUaa

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions observeront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites de la zone 1Ng.

Dans les sous-secteurs 1 AUab et 1 AUac

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les constructions observeront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites de la zone 1Ng.

Dans le sous-secteur 1 AUad

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les constructions observeront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites de la zone 1Ng.

Dans l'ensemble de la zone

Hormis dans les secteurs urbains denses, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de réduction du recul préexistant.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier). Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

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.

Dans le sous-secteur 1 AUaa

Les constructions pourront être contiguës. En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement à tout point de chaque façade se faisant en vis-à-vis sera au moins égale à la demi-hauteur de la façade la plus haute sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les sous-secteurs 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

La distance mesurée perpendiculairement à tout point de chaque façade se faisant en vis-à-vis ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, à l'exception des sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

Sous-secteur 1 AUaa : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Sous-secteur 1 AUab : l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Sous-secteur 1 AUac : l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Sous-secteur 1 AUad : l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription, à l'exception des sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, en tout point du polygone d'implantation des constructions.

Dans le sous-secteur 1 AUaa

La hauteur maximale autorisée est limitée à 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 11 mètres au point le plus haut de la construction (à l'exception des ouvrages techniques: cheminées, capteurs solaires, antennes...).

Dans les sous-secteurs 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

La hauteur maximale autorisée est limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 9 mètres au point le plus haut de la construction (à l'exception des ouvrages techniques : cheminées capteurs solaires, antennes...).

Dans le secteur 1 AUad

Possibilité de dépasser les hauteurs prescrites de 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus de la construction sans toutefois dépasser respectivement 9 mètres et 11 mètres lorsque le terrain naturel présente au niveau du polygone d'implantation de la construction une pente égale ou supérieure à 30%.

ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 annexes sont construites et couvertes avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Dans les sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad 1 - Volumétrie

Les séquences bâties n'excéderont pas 32 mètres linéaires d'un seul tenant.

2 - Couvertures

Les couvertures pourront être réalisées sous forme de terrasses et ou de toitures traditionnelles.

- Toits terrasses: ceux-ci seront végétalisés ou traités comme terrasses accessibles.
- Toitures traditionnelles: leur inclinaison sera comprise entre 10 et 30°. Les installations techniques extérieures (groupe de ventilation, gaines, souches d'ascenseur...) recevront un traitement approprié à leur insertion architecturale.
- Matériaux / polychromie : les toitures traditionnelles pourront être constituées :
 - de tuiles présentant la coloration de la terre cuite (déclinée de rouge à brun rouge à anthracite) ;
 - de vêtue métallique : aluminium et acier laqué, zinc (pré patiné uniquement) déclinant des colorations de rouge terre cuite à brun rouge et de gris foncé à anthracite. L'acier inox est interdit.

La pose en toiture d'installations relatives à la production de bio énergie (chauffe-eau, capteurs solaires.....) est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de constructions ayant vocation à rester perméables à la lumière (serre, véranda....)

3 - Clôtures

La réalisation des clôtures n'entravera pas la circulation des eaux pluviales de ruissellement ne leur collecte vers les ouvrages affectés à leur évacuation.

A l'exception du **sous-secteur 1 AUaa**, les ouvrages en maçonnerie tels que piles, poteaux, murs, murets, balustres, etc, sont interdits sur toutes les limites. Seules sont autorisées les murets techniques nécessaires à l'incorporation des boîtiers de comptage et de raccordement.

Les clôtures constituées de dosses en bois, les clôtures en PVC, en bois ou métal chantourné, les grilles en fer forgé sont interdites

Les clôtures seront à claire voie et discrètes. Elles pourront être constituées de treillage métallique ou bois (grillage souple ou rigide, grilles mailles soudées, maillages tendus d'échalas et treille bois....)

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,60 mètres. Elles seront obligatoirement doublées de plantations arbustives constituées au minimum de 5 essences différentes.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacement de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- Par studio ou logement d'une pièce 1
- Par logement de 2 ou 3 pièces 1,2
- Par logement de 4 ou 5 pièces 1,4
- Par logement de 6 pièces ou plus 1,6

De plus, dans les sous secteurs 1 AUaa, 1AUab, 1 AUac et 1 AUad le nombre de places de stationnement minimum exigé pour les maisons individuelles est fixé à 2 places dont une couverte.

Immeuble à usage d'hébergement (ex : résidence « sénior », logements étudiants,...)

- Pour 3 unités d'hébergement (chambre ou logement) 1

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- Par 25 m² de surface de plancher 1

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stades, etc...

- Pour 10 sièges 1,5

Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher 2
- Lorsque les établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : pour 100 m² de surface de plancher 2,5

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- Pour 10 lits 5

Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré, par classe 1
- Etablissement du 2nd degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- Pour 10 chambres 7
- Pour 10 m² de restaurant 1

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

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

Des aménagements paysagers sont réalisés lors de la création de bassins de rétention (ER n° 19). Les plantations à réaliser sur les espaces figurant au plan seront des arbres à hautes tiges d'essences locales à dominante de feuillus.

Dans les sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

Les constructeurs réaliseront des plantations d'arbres haute tige à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain (ratio appliqué sur l'emprise totale de l'unité foncière).

De plus, dans le sous-secteur 1 AUad

Un plan de l'état initial des boisements à conserver sera joint à la demande du permis d'aménager du secteur.

Ce plan sera repris et respecté au niveau des permis de construire déposés sur chaque lot.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE 2 AU

Zones naturelle non équipée, destinée à une urbanisation ultérieure, à usage d'activités d'habitat. Aucune construction ne sera admise en zone 2AU dans le cadre du présent PLU et à long terme, à l'exception de la zone 2AUb.

Elle comprend le secteur suivant :

- **Secteur 2 AUb** destiné à une urbanisation à court terme situé dans le périmètre de la Z.A.C. de Laufromont.

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

Rappel:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 2 AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

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

ARTICLE 2 AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2AUb
Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Dans le secteur 2 AUb

Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles comportant des installations classées ou non ainsi que les constructions d'habitation destinées aux 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 sous réserve que ces lotissements ou ensembles s'inscrivent dans un plan d'aménagement portant sur la totalité du secteur.

Les affouillements et exhaussements des sols qui sont nécessaires aux constructions, à leur desserte et accès.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2AUb

Pas de prescription

Dans le secteur 2AUb

1 - Accès

Est interdit tout nouvel accès à la RN 57 hors des limites d'agglomération matérialisées en application du Code de la Route.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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 publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 2 AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2AUb

Pas de prescription

Dans le secteur 2 AUb

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 et seront à la charge de l'aménageur.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable, étant entendu qu'à l'intérieur du secteur, celle-ci reste à la charge du lotisseur.

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Les eaux ménagères usées et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les opérations d'urbanisation autorisées doivent disposer d'un système d'assainissement collectif réalisé à la charge du constructeur et raccordé au réseau public d'assainissement à la limite du secteur.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les aménageurs et constructeurs respecteront les débits de fuite définis par secteur.

ARTICLE 2 AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2 AUb

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.

Dans le secteur 2 AUb

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2 AUb

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.

Dans le secteur 2 AUb

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier). Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2 AUb

Pas de prescriptions.

Dans le secteur 2 AUb

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.

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 pouvant en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2 AU 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, à l'exception du secteur 2 AUb dans lequel l'emprise au sol des constructions est limitée à 25%.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, en tout point du polygone d'implantation des constructions.

Pas de prescription, à l'exception du secteur 2 AUb dans lequel la hauteur :

- est limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 9 mètres au point le plus haut de la construction (à l'exception des ouvrages techniques tels que : cheminées, antennes, capteurs solaires, mâts, etc.) ;
- est limitée à 30 mètres au point le plus haut de la construction à usage d'activités industrielles (à l'exception des ouvrages techniques tels que : cheminées, antennes, capteurs solaires, mâts, etc.).

ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

De plus, dans le secteur 2 AUb

1 - Volumétrie

Le bâti sera découpé en séquences n'excédant pas 30 mètres par un retrait au moins égal à 4 mètres de largeur et 3 mètres de profondeur. Au-delà de deux séquences consécutives, une ouverture visuelle sera pratiquée entre bâtiment d'une largeur au moins égale à 4 mètres (ouverture à ciel ouvert ou vitrée).

2 - Matériaux

- Façades : L'usage de vêtue métallique à ondes verticales est interdit ;
- Toitures : Elles pourront être réalisées sous forme de terrasses et/ou toitures traditionnelles n'excédant pas 10°.

3 - Polychromie

Sur les façades ou pignons exposés à l'Ouest et au Sud, les teintes vives sont proscrites.

Sur les toitures, les colorations seront déclinées du « brun rouge au gris anthracite ».

4 - Locaux techniques

Les chaufferies, climatiseurs, groupe ventilation ... seront intégrés au volume de la construction.

5 - Enseignes

Elles devront être inscrites à l'intérieur du périmètre des façades.

6 - Locaux déchets

Les espaces nécessaires au tri et au stockage des déchets seront intégrés aux volumes des constructions.

Les aires de stockage de matériaux, produits divers... liées aux activités doivent être soit incluses dans le volume des constructions, soit dans une cour extérieure masquée par un mur d'enceinte intégré au volume de la construction principale ou par des merlons de terre paysagés.

7 - Clôtures

La réalisation des clôtures n'entravera pas la circulation des eaux pluviales de ruissellement, ni leur collecte vers les ouvrages affectés à leur évacuation.

Les ouvrages en maçonnerie tels que piles, poteaux, murs, murets, balustre, sont interdits sur toutes les limites. Seules sont autorisés les murets techniques nécessaires à l'incorporation des boîtiers de comptage et de raccordement.

Les clôtures constituées de dosses de bois, les clôtures en PVC, en bois ou métal chantourné, les grilles en fer forgé sont interdits.

Les clôtures seront à claire voie et discrètes. Elles pourront être constituées de treillage métallique ou bois (grillage souple ou rigide, grilles à mailles soudées, maillages tendus, d'échalis et treilles bois...).

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,60 mètres. Elles seront obligatoirement doublées de plantations arbustives constituées au minimum de 5 essences différentes.

ARTICLE 2 AU 12 – STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2 AUb

Pas de prescriptions.

Dans le secteur 2 AUb

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacement de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- Par studio ou logement d'une pièce 1
- Par logement de 2 ou 3 pièces 1,2
- Par logement de 4 ou 5 pièces 1,4
- Par logement de 6 pièces ou plus 1,6

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- Par 25 m² de surface de plancher 1

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stades, etc...

- Pour 10 sièges 1,5

Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher 2
- Lorsque les établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : pour 100 m² de surface de plancher 2,5

Etablissements industriels :

- Pour 100 m² de surface de plancher (hors stockage) 1

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- Pour 10 lits 5

Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré, par classe 1
- Etablissement du 2nd degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- Pour 10 chambres 7
- Pour 10 m² de restaurant 1

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

ARTICLE 2 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES**Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2 AUb**

Pas de prescriptions.

Dans le secteur 2 AUb

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

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de recul prescrites à l'article 2 AU 6,

doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone naturelle non équipée et non destinée à l'être, qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend un **secteur Aa**, correspondant au centre d'insémination artificielle.

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

Rappel:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage :

- d'activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles ;
- hôtelier et de restauration.

Les parcs d'attraction.

Les aires de jeux et de sports, ouverts au public.

Les dépôts de véhicules.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes liées au fonctionnement des équipements collectifs.

Les nouveaux sites agricoles (*définition en annexe*) ne doivent pas s'implanter à moins de 200 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser ou des habitations incluses en zone naturelle.

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

Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.

A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :

- haras,
- centre équestre,
- camping à la ferme,
- ferme pédagogique.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Dans le secteur Aa

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au développement du centre d'insémination artificielle.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Est interdit tout nouvel accès à la RD 11 hors des limites d'agglomération matérialisées en application du Code de la Route.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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.

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 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.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée soit par branchement sur une conduite collective de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Les eaux ménagères usées et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Aa

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6 mètres et à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10 mètres.

De plus, dans le secteur Aa

Suivant indications spéciales portées au plan, les constructions d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul de 35 mètres de l'axe de la RD 11. Ce recul est ramené à 25 mètres pour les constructions autres que l'habitation.

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

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier). Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

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

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 A 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder :

- à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère 8 mètres pour les constructions à usage agricole ou d'activité ;
- 7 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être plantés et aménagés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE 1 N

Zone naturelle non équipée et non destinée à l'être, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et des boisements qui s'y trouvent.
Cette zone couvre une partie des Z.A.C. du Saut le Cerf, de Courcy, du Port et de Laufromont.

Elle comprend les huit secteurs suivants :

- **Secteur 1 Na**, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- **Secteur 1 Nb**, correspondant au stand de tir et ses installations ;
- **Secteur 1 Nc**, dans lequel les extensions des activités, industrielles, artisanales ou agricoles, existantes sont admises dans la limite de 50% ;
- **Secteur 1 Nd**, dans lequel sont admises les constructions et installations nécessaires et liées à la pratique du sport ;
- **Secteur 1 Ne**, dans lequel sont admis les équipements collectifs pouvant comporter des constructions de faible importance ;
- **Secteur 1 Ng**, réservé à la Z.A.C. de Laufromont pour les espaces paysagers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ; la constructibilité y est limitée ;
- **Secteur 1 Nh**, correspondant à des espaces partiellement desservis par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquels des constructions ont déjà été édifiées. Sous certaines conditions, un habitat dispersé peut y être admis.

Elle comprend en outre **le secteur 1 Ni et les sous-secteurs 1 Ndi et 1 Nhi** correspondant aux zones inondables de la Moselle.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421.25 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1 al. 5 et R. 421-23 g) du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1 N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

ARTICLE 1 N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 Ng

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.

Les carrières autorisées doivent être de faible importance et être nécessaires aux seuls besoins de l'exploitation forestière et de l'entretien du domaine communal.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes n'ayant pas pour effet de changer leur destination,

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée définie dans l'article N9.

Les dépendances à condition d'être liées à un bâtiment d'habitation existant.

Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques d'intérêt collectifs ainsi que les éventuels logements de gardiennage qui leurs sont liés.

Les bâtiments et installations nécessaires à la prévention et au contrôle des risques.

Dans les espaces verts urbains, ou périurbains, ouverts au public, les aménagements destinés à améliorer la qualité de ces espaces, dans leur fonction de lieux de détente et de loisirs. Pour conforter leur vocation, les équipements pourront être complétés et améliorés par toutes les installations et constructions qui se révèlent nécessaires.

Les exhaussements et affouillements du sol liés à des utilisations et occupations du sol admises dans la zone.

De plus, dans le secteur 1 Nb

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un stand de tir.

De plus, dans le secteur 1 Nc

L'extension des activités industrielles, artisanales ou agricoles, existantes dans la limite de 50 % de leur surface de plancher.

De plus, dans le secteur 1 Nd

Les constructions et installations nécessaires et liées à la pratique du sport à condition de préserver au maximum les vues vers la Moselle depuis la RD42.

De plus, dans le secteur 1 Ne

Des équipements collectifs pouvant comporter des constructions de faible importance qui leur seront nécessaires.

De plus, dans le secteur 1 Nh

Les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une opération d'aménagement groupée :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole ;
- les commerces de biens de première nécessité ou liés aux activités agricoles ;
- les hôtels et les restaurants ;
- le camping à la ferme, les gîtes ruraux et les fermes auberges, les colonies de vacances ;
- les terrains de camping et caravanage, et leurs bâtiments annexes ;
- les habitations légères de loisirs.

Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

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

L'adaptation, la réfection et l'extension d'installations classées dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les garages collectifs de caravanes.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur n'excèdent pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur 1 Ng

Les aménagements paysagers.

La gestion des eaux pluviales et les travaux inhérents à celle-ci.

Les travaux d'infrastructure pour la réalisation de voies, liaisons douces, aires de loisirs.

Les équipements collectifs et ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible ampleur.

La réfection et l'extension de faible importance des constructions existantes de toute nature même s'il en résulte une nouvelle destination compatible avec le caractère naturel de la zone.

Les éventuels logements de gardiennage et d'hébergement des personnes affectées à l'entretien des espaces et des équipements.

Les constructions légères pouvant être liées aux activités de pâturage.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations admises dans le secteur.

Dans le secteur 1 Ni et les sous-secteurs 1 Ndi et 1 Nhi

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 N 3 – ACCES ET VOIRIE

2 - Accès

Dans l'ensemble de la zone

Est interdit tout nouvel accès à la RN 57 hors des limites d'agglomération matérialisées en application du Code de la Route.

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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.

3 - Voirie

Dans le secteur 1 Nh

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 1 N 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.

3 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée soit par branchement sur une conduite collective de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Assainissement

a - Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone

Les eaux ménagères usées et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En outre, dans les secteurs 1 Nc et 1 Ne

Sont interdits tous rejets dans la Moselle, directs ou indirects, d'effluents provenant des installations d'assainissement individuel.

b - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 1 N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans l'ensemble de la zone,

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

Toutefois le recul de 75 mètres ou de 100 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux constructions liées à l'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

A défaut d'indication les marges de recul sont ramenées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres pour l'ensemble des constructions.

Par exception, dans le secteur 1 Nh

Cette distance ne peut être ni inférieure à 6 mètres par rapport à l'alignement et ni inférieure à 10 mètres de l'axe de ces voies.

Par exception, dans le secteur 1 Ng

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de ces voies.

ARTICLE 1 N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier).

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 Ng

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

De plus, dans le secteur 1 Nh

L'extension des constructions existantes est admise en limites parcellaires, à la condition que, dans la bande des 4 mètres à compter de la ou les limites parcellaires, la construction ne dépasse pas du terrain naturel.

Par exception, dans le secteur 1 Ng :

Les constructions doivent être édifées en retrait, en observant une distance au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 Ng

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.

Les dépendances liées à un bâtiment d'habitation existant sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.

ARTICLE 1 N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs 1Na, 1Nb, 1Nc, 1Nd, 1Ne, 1Ng et 1Nh :

Les extensions des bâtiments d'habitation sont limitées :

- à 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU si cette dernière présente une emprise au sol supérieure à 90 m².
- à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU si cette dernière présente une emprise au sol inférieure ou égale à 90 m².

Les dépendances liées à un bâtiment d'habitation auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 60 m² par unité foncière. Les piscines, les terrasses et les serres sont exclues du calcul de cette emprise.

Dans les secteurs 1Na, 1Nb, 1Nc, 1Nd, 1Ne, 1Ng et 1Nh

Pas de prescription.

ARTICLE 1 N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs spécifiques

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation ne doit pas dépasser celle du bâtiment préexistant.

La hauteur des dépendances liées à un bâtiment d'habitation est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère avec une hauteur hors tout ne dépassant pas 4 m.

Dans les secteurs 1Na et 1Ne

Pas de prescription

Dans les secteurs 1 Nb, 1 Nc, 1Nd, 1Ng et 1 Nh

La hauteur absolue des constructions ne pourra, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation, excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures, ou au membron ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques peut être admise.

ARTICLE 1 N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 dépendances liées à un bâtiment d'habitation seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.

En outre, dans le secteur 1Nh

La clôture est déconseillée.

Dans le cas où, la clôture est nécessitée par des raisons de sécurité et/ou de salubrité, celle-ci doit être constituée de treillage métallique ou bois (grillage souple ou rigide, grilles à mailles soudées, maillages tendus, d'échalis et treilles bois...) éventuellement doublé d'une haie vive à l'aspect naturel.

Leur hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres.

La réalisation des clôtures n'entrave pas la circulation des eaux pluviales de ruissellement, ni leur collecte vers les ouvrages affectés à leur évacuation. Les ouvrages en maçonnerie, telles que piles, poteaux, murs, murets, balustres sont interdits sur toutes les limites. Seuls sont autorisés les murets techniques nécessaires à l'incorporation des boîtiers de comptage et de raccordement.

ARTICLE 1 N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE 1 N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone

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

De plus, dans le secteur 1 Ng

Les plantations à réaliser seront des essences locales à dominante de feuillus.

Les clôtures ne devront pas entraver la circulation des eaux pluviales de ruissellement, ni la collecte vers les ouvrages affectés à leur évacuation.

De plus, dans le secteur 1 Nh

Les espaces non bâtis doivent être plantés, aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE 2 N

Zone naturelle non équipée qui a vocation à protéger les espaces non urbanisés de la zone inondable de la Moselle.

Cette zone n'a pas vocation à être urbanisée.

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

Rappel:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-23 à R.421.25 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1, al. 5 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements (articles L.311-1 à 311-5 du Code Forestier) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. L'article R.111-2 du code de l'urbanisme sera appliqué dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

ARTICLE 2 N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute occupation ou utilisation du sol doit répondre aux conditions suivantes :

- ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux ;
- ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, biens et activités exposés ;
- préserver le libre écoulement des eaux et les zones d'expansion des crues.

Prescriptions applicables aux constructions existantes :

Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités, leurs aménagements (traitement des façades, réfection des toitures notamment) sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée par création de logements supplémentaires.

La surélévation des constructions existantes à condition d'en réduire la vulnérabilité (création d'une ouverture au-dessus de la cote de référence accessible par les services de secours en cas de crue) et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

L'extension mesurée des constructions existantes par augmentation d'emprise au sol peut être admise lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant et à condition d'en limiter la vulnérabilité.

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables :

- pour les activités commerciales, artisanales, industrielles de loisirs et de services, l'augmentation d'emprise au sol ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol du bâtiment à agrandir (l'opération étant limitée à une seule fois),
- pour les constructions à usage d'habitation, l'extension est limitée à 20 m² (l'opération étant limitée à une seule fois).

La reconstruction des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation sous réserve des conditions suivantes :

- une emprise au sol inférieure ou égale ;
- une même destination ;
- un nombre de logements inférieur ou égal ;
- l'application des prescriptions applicables aux constructions neuves.

Le changement d'affectation des locaux ou de destination des constructions, à condition de ne pas entraîner une augmentation du nombre de personnes exposées (création de logements nouveaux), de la vulnérabilité économique des biens ou des risques de nuisances en cas d'inondation.

L'extension des constructions techniques des services d'intérêt collectif, lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique.

Les constructions et installations nécessaires à la prévention et au contrôle des risques.

Les travaux d'affouillement et de réaménagement des plans d'eau existants et des anciennes gravières pour des motifs de remise en état des lieux et de mise en valeur écologique, paysagère ou touristique.

Prescriptions applicables aux biens et activités futures :

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Les aménagements strictement nécessaires au maintien d'activités qui contribuent à la bonne gestion du territoire, spécialement, les activités agricoles ou forestières, les terrains de sport ou les loisirs liés à l'eau dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux et ne créent pas d'embâcles.

Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, y compris les travaux annexes, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés.

Les plantations d'arbres de haute tige, espacés de plus de 4 mètres sous réserve que le sol entre les arbres reste dégagé.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 N 3 – ACCES ET VOIRIE

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, 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.

ARTICLE 2 N 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 2 N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2 N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 2 N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 N 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 2 N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE 2 N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article L. 230-1

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

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

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

Article L. 230-2

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

Article L. 230-3

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

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

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

« La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus

récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain ».

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

« Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique ».

Article L. 230-4

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

Article L. 230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

Article L. 230-6

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

2. Définition des Espaces Boisés Classés

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L. 312-1 du Code Forestier.

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

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

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 06 Août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

3. Définition de la surface de plancher et du C.O.S.

Article R. 112-2 :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

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

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

Article R. 123-10 :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

a) Les habitations légères et résidences mobiles de loisirs :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme).

Ces habitations peuvent être implantées (article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, l'implantation de ces habitations est soumise au droit commun des constructions (article R. 111-32-1 du Code de l'Urbanisme).

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R. 111-33 du Code de l'Urbanisme).

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que (article R. 111-34 du Code de l'Urbanisme) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 (article R. 111-35 du Code de l'urbanisme).

b) Les caravanes :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (article R. 111-37 du code de l'urbanisme).

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite (article R. 111-38 du Code de l'Urbanisme) :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre 1er du livre IV du code forestier.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43 du Code de l'Urbanisme.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé (article R. 111-39 du code de l'urbanisme).

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-40 du Code de l'Urbanisme) :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit d'un terrain aménagé au sens du 1° de l'article de l'article R. 111-32 du code de l'urbanisme et soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement en application de l'article R. 111-46 du Code de l'Urbanisme.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois types :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

e) les nouveaux sites agricoles

Construction(s) agricole(s), isolée(s) ou non, liée(s) à une activité d'élevage, s'installant après l'approbation du SCOT, hormis :

- les nouvelles annexe de sites existants (Ex : construction d'un hangar de stockage de paille pour un élevage de vaches allaitantes existant)
- les constructions liées à des élevages de type familial² (Ex : construction de boxes pour des chevaux utilisés pour le loisir de leurs propriétaires)
- les nouveaux bâtiments d'élevage³ s'intégrant à un site existant et gérés par le même éleveur (Ex : construction d'un atelier de taurillons en complément d'un élevage laitier)

1 Annexes : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage, de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite

2 Elevage de type familial : élevage dont la production est destinée à la consommation familiale, dans le cas de lapins, volailles, porcins et caprins ou, à l'agrément de la famille (d'après le Règlement Sanitaire Départemental)

3 Bâtiments d'élevage : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement des élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et les volière des élevages de volailles où la densité des animaux est supérieure à 0,75 animal-équivalent / m²

f) Opération d'aménagement d'ensemble en zone AU (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme)

Un aménagement d'ensemble est l'obligation d'utilisation économe de l'espace dont l'objectif est d'éviter l'existence de « reliquats » de terrain. Cela signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ».