

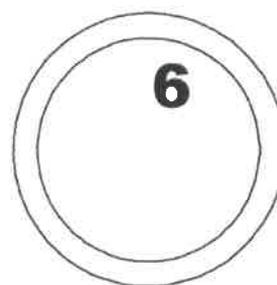
PLAN LOCAL D'URBANISME DE NORROY-LE-VENEUR



Règlement

APPROBATION DE LA REVISION DU
P.O.S. VALANT TRANSFORMATION EN
P.L.U. PAR D.C.M. DU : 6 juin 2016

APPROBATION DE LA MODIFICATION
N° 1 PAR D.C.M. DU 11/03/2019



Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31
Web : www.atelier-a4.fr – E-mail : nvc@atelier-a4.fr

Metis

Christelle STUPKA – sociologue
5 rue du Moulin – 57320 EBERSVILLER
Tel : 06 13 83 44 32 – christellestupka@gmail.com

Ingénierie

Le Maire
N. ROUSSEAU



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NORROY-LE-VENEUR

CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

PROCEDURE D'ELABORATION DU P.O.S.

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
30 / 05 / 1974	-	-	29 / 05 / 1985

PROCEDURE D'ELABORATION DU P.L.U.

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
26 / 09 / 2010	23 / 02 / 2015	20/11/2015 au 20/12/2015	06/06/2016

APPROBATIONS DE REVISIONS ALLEGEES

APPROBATIONS DE MODIFICATIONS

APPROBATIONS DE MODIFICATIONS SIMPLIFIEES

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
05/02/2018	31/08/2018	24/9/2018 au 25/10/2018	11/03/2019

APPROBATIONS DE MISES EN COMPATIBILITE

ARRETES DE MISES A JOUR

REGLEMENT P.L.U.

Rédaction du 13 mai 2016

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.4
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.4
Article 3. Division du territoire en zones	p.7
Article 4. Adaptations mineures	p.8
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.9
Article 6. Sites Archéologiques	p.9
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone U	p.13
Dispositions applicables à la zone Ux	p.28
Dispositions applicables à la zone Uz	p.36
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.55
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A	p.65
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N	p.74
ANNEXES	p.80

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NORROY-LE-VENEUR délimité sur les plans N° 4a et 4b à l'échelle de 1/5 000^e par des pointillés d'épaisseur 2mm et sur les plans N° 5a et 5b à l'échelle de 1/2 000^e par des pointillés d'épaisseur 2mm.

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

1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2007-18, 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 R111-4

Article R111-4 (D. n° 2007-18, 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 R111-15

Article R111-15 (D. n° 2007-18, 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 R111-21

L'article R111-21 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - L145-1 à L145-13 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
 - L147-1 à L147-8 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :
 - article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
 - article L111-10 : projet de travaux publics
 - article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
 - article L311-2 : ZAC
 - article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
 - article 7 de la loi 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" et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
 2. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (articles L212-1 et suivants) ;
 5. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.
 6. Les zones d'aléa de mouvement de terrain.

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

Article L123-1-12 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition 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 L123-1-13 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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 plans locaux d'urbanisme 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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ».

Article L332-7-1 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« 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 1er novembre de

chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

7. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement, la règle la plus contraignante s'applique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⇒ La zone U

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

⇒ La zone UX

Il s'agit d'un secteur essentiellement destiné aux activités économiques telles que tertiaires, artisanales, industrielles légères et éventuellement commerciales, liées à l'activité du secteur

⇒ La zone Uz

Il s'agit d'un secteur essentiellement destiné aux activités économiques telles que tertiaires, artisanales, industrielles légères et éventuellement aux activités commerciales liées aux activités du secteur

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, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

⇒ **La zone 1 AU**

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

⇒ **La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 octobre 2009. Cette révision porte sur la période 2010-2015.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des courts d'eau.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

- 1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée à la DRAC (Service régional de l'Archéologie : 6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal.

Les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme. »

- 2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Metz.

I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain. Le phénomène de niveau faible à moyen n'induit par de prescription particulière, toutefois des recommandations pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur les constructions nouvelles et existantes sont exposées dans le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain. Le phénomène de niveau fort est à prendre en compte avec plus de précautions.

Cette zone est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à limitation et/ou prescriptions ou interdiction.

La zone U comprend 3 secteurs :

- Le secteur Uc correspondant au centre ancien de la commune, constitué d'un bâti construit en ordre continu
- Le secteur Ud correspondant aux extensions récentes de la commune, constitué d'un bâti en ordre discontinu
- Le secteur Ue comprenant les équipements publics

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. 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 U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination industrielle,
- les entrepôts de stockage non liés à une activité autorisée dans la zone
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos et couverts spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les parcs résidentiels de loisirs,

- les terrains de camping,
- le stationnement de caravane(s)
- les abris de pêche et de chasse,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone
- les installations classées soumises à autorisation
- Dans les secteurs Ue, les constructions et installations autres que celles qui sont à usage collectif et directement liées aux domaines suivants :
 - social, scolaire ou culturel
 - administration publique
 - services techniques publics ou de secours
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public

A l'intérieur des zones de protection définies autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy inscrites sur les plans graphiques, sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes définies par la DREAL :

Dans la zone Z1 (dans le rayon de 350 mètres autour du faisceau central)

- tous les travaux et nouvelles constructions qui ne sont pas spécifiquement autorisés. Les aires de sport, les aires de camping, caravanage et le stationnement de caravanes sont notamment interdits

Dans la zone Z2 (comprise entre 350 m et 500 m comptés à partir des secteurs sensibles définis par la SNCF)

- tous les travaux et nouvelles constructions qui ne sont pas spécifiquement autorisés. Les aires de sport, les aires de camping, caravanage et le stationnement de caravanes sont notamment interdits

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

Dans les secteurs Uc et Ud :

1. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces et les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, et dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier.
2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-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.
3. A l'intérieur des zones de protection définies autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy inscrites sur les plans graphiques, peuvent être autorisées les occupations mentionnées dans les paragraphes II et III dans les conditions suivantes définies par la DREAL :

Dans la zone Z2 (comprise entre 350 m et 500 m comptés à partir des secteurs sensibles définis par la SNCF)

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou d'artisanat, et de manière générale les établissements recevant du public de 5ème catégorie à condition :
 - que ces constructions ne constituent pas des immeubles de grande hauteur,
 - que les règles ci-après soient respectées :
 - * pour tout projet situé à l'Ouest de la gare de triage ferroviaire de Woippy, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 1 000 m² et la construction sera au plus de type R + 1 avec une emprise au sol au plus égale à 0,40.
 - * pour tout projet situé à l'Est de la gare de triage ferroviaire de Woippy, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 2000 m² et le COS sera au plus égal à 0,10.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel qui ne peuvent respecter les contraintes d'implantation énoncées à l'alinéa ci-dessus, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19 Juillet 1976. (notamment ses articles 2 et 26)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc...)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise, etc...).
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- les aires de sport sans structures destinées à l'accueil du public.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole.

Dans les secteurs Ue :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public, qu'elles soient le complément indispensable à la surveillance, au gardiennage des établissements et équipements de la zone, ou qu'elles soient destinées au logement exclusif de personnes âgées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 7,00 mètres d'emprise pour la voie à double sens de circulation
 - b) 4,00 mètres d'emprise pour la voie à sens unique de circulation
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Les pistes cyclables doivent avoir 1,50 mètre d'emprise minimale.
5. Les sentiers piétons doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise minimale. Les sentiers piétons existants doivent être conservés conformément au document graphique.

II- Accès

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

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement raccordé à la station d'épuration existante.

Si techniquement le raccordement au réseau collectif s'avérait impossible, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

2. Eaux pluviales

Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...

Les techniques à privilégier permettant de tendre vers le rejet zéro sont les suivantes :

- Infiltration des eaux pluviales
- Mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales
- Utilisation de matériaux perméables pour les revêtements des espaces extérieurs
- Emploi de toitures végétalisées

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans les secteurs Uc:

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

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de

- la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins deux mètres.
2. Les extensions aux constructions principales doivent se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches. En cas d'impossibilité, (cas d'une construction principale implantée très en retrait par exemple), l'extension devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale.
 3. Les constructions annexes (abris de jardin, remises, garages ...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale, ni à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cet article ne s'applique pas aux auvents et/ou couvertures prévues pour abriter le stockage du bois.
 4. Les éoliennes non interdites à l'article U1 (domestiques de moins de 12 mètres de hauteur), devront être installées à l'arrière de la construction principale.
 5. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
 6. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

Dans les secteurs Ud et Ud1 :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 10 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. En secteur Ud1, se référer aux dispositions graphiques
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
4. Les autres constructions sur la même parcelle ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches. Cet article ne s'applique pas aux auvents ou couvertures prévues pour abriter le stockage du bois
5. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

Dans les secteurs Ue :

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

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

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

1. Lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 mètres, la façade sur rue de la construction principale doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est obligatoire. Le retrait par rapport à l'autre limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.
3. Les abris de jardin, vérandas et serres s'implanteront soit sur limite, soit en recul minimum de 1 m.
4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines.
5. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu et dans les secteurs Ue :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire ne pourra être inférieure à 3 mètres.
2. Les abris de jardin, vérandas et serres s'implanteront soit sur limite, soit en recul minimum de 1 m.
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines.
4. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.
5. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise maximale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 40m² pour les constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 25m² pour les abris de jardin et autres remises.
2. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.
3. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U9 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les édifices monumentaux tels que les églises, clochers, château d'eau,....

La hauteur maximale est calculée en tout point à partir du terrain naturel avant tout remaniement, à l'égout (fil d'eau pour les toitures terrasses/plates) de la toiture.

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

1. La hauteur à l'égout de la construction principale projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de l'égout de la construction principale voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de l'égout de la construction principale voisine la moins élevée sans être supérieure à 7,00 mètres.
2. Toutefois, la hauteur de référence peut ne pas être celle de la construction principale voisine, mais celle de l'ensemble des constructions, dans le cadre d'une rue présentant une unité de hauteur à l'égout, avec le souci de respecter cette unité.
3. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres au point le plus haut de la construction.
4. Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 10 m (ouvrages techniques ou autres superstructures exclus).

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres

2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres hors tout.
3. Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 9 m (ouvrages techniques ou autres superstructures exclus).

Dans les secteurs Ue :

1. La hauteur maximale des constructions et installations projetées est fixée à 9 m (ouvrages techniques ou autres superstructures exclus).

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les architectures régionalistes issues d'autres régions que la Lorraine sont interdites pour le volume, la toiture, les matériaux et les couleurs.

⇒ le volume et la toiture,

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

1. Pour les bâtiments sur rue, les toitures seront à deux pans et auront le faîtage de la construction principale le plus possible parallèle à l'axe de la voie.
2. Les toitures à un pan et toitures terrasses (plates), végétalisées ou non, sont autorisées, pour les extensions et annexes.
3. Les toitures à trois ou quatre pans seront autorisées pour des bâtiments d'angle,
4. Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits
5. L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise dans une fourchette entre 20° et 40° par rapport au plan horizontal. Cependant, lorsqu'une construction vient s'accoler à une ou plusieurs constructions existantes, la pente du toit sera celle de la construction la plus proche à condition que cette dernière réponde aux caractéristiques définies dans le présent règlement.
6. Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante.
7. Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les lucarnes et autres fenêtres de combles ne peuvent être admises que

si elles ont reçu un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France

8. Dans le reste du territoire les lucarnes et fenêtres de combles sont autorisées, mais limitées à deux par pan de toiture.
9. Pour les abris de jardin, il n'y a pas d'exigence de forme ni de pente de toiture.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

1. Les toitures à deux pans auront le faîtage principal le plus possible parallèle à l'axe de la voie. Le faîtage principal correspond au faîtage qui se situe dans le même axe que la façade accueillant la porte d'entrée principale.
2. Les toitures terrasses (plates), végétalisées ou non, sont autorisées.

≡ les matériaux, l'aspect et la couleur,

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

1. Les toitures des maisons d'habitation et leurs annexes seront couvertes exclusivement de :

- tuiles de couleur rouge, rouge flammé ou rouge vieilli.
- matériau transparent plat (pour les vérandas, pergolas, marquises, serres etc)

Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin et aux toitures terrasses.

2. Pour les enduits, le blanc et les couleurs vives sont interdits.
3. Les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité, avec une finition taloché fin ou brossé. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel.
4. La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
5. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
6. Sont interdits :
 - les doublages extérieurs en panneaux plastique, Fibrociment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres, etc...
 - les couleurs vives et brillantes en ce qui concerne les parements de façade,
 - la peinture des éléments en pierre d'une construction existante, encadrement des baies, corniches, etc...
 - les volets roulants avec caissons apparents

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

1. Les toitures des maisons d'habitation et leurs annexes seront couvertes exclusivement de :
 - Tuile de couleur rouge, rouge flammé ou rouge vieilli
 - Matériau transparent plat, (pour les vérandas, pergolas etc)
 - Dans le cas d'une extension, celle-ci pourra avoir la même couverture que la construction principale
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses
2. Sont interdits :
 - les doublages extérieurs en panneaux plastique, Fibrociment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres,, etc...
3. Pour les enduits, les couleurs vives sont interdites sauf pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.

☞ les éléments de façade, tels que percements et balcons,

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

1. Les percements des baies seront plus hauts que larges sauf pour le niveau de surcroît et les façades commerciales.
2. Les volets roulants à caisson extérieur, la suppression de volets bois, des persiennes, des portes cochères, sont interdits.
3. La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit.
4. les balcons et terrasses en saillie en façade sur rue sont interdits
5. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants l'ordonnancement des percements d'origine devra être respecté sauf en cas de façade borgne ou faiblement percée auquel cas un ordonnancement traditionnel sera réalisé.
6. Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail est interdit
7. Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

☞ l'adaptation au sol.

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et Ud construits en ordre discontinu:

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

L'accès à l'entrée principale du bâtiment sera ou de plain – pied avec le terrain naturel ou située à plus ou moins 0,50 mètre maximum au dessus ou au dessous du terrain naturel.

▬ Murs, clôtures et usoirs

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et Ud construits en ordre discontinu:

Dans l'ensemble du secteur Uc, les petits éléments présentant une qualité architecturale ou ayant une valeur historique tels que clôture, portail, petits édicules divers (fontaines, etc...), détails divers, devront être préservés.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. La conception et la couleur des clôtures seront en harmonie avec celles des clôtures avoisinantes.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives (voir pour les essences l'article 13)
- soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,50 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 0,80 mètre sur les parcelles situées à l'angle de deux rues.
- Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain fini de l'espace public le plus proche (trottoir). En cas de mur de soutènement, les hauteurs seront calculées par rapport au terrain naturel.
- Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

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

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et les secteurs Ue:

- maison individuelle	2 emplacements
- logements collectifs	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
- par groupe de 5 logements	1 emplacement visiteur, en plus des emplacements nécessaires aux logements créés
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 15 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- maison de retraite	1 emplacement pour 4 lits

- | | |
|-------------------------------|---|
| - artisanat | 1 emplacement pour 50m ² de surface de plancher |
| - services recevant du public | 1 emplacement pour 25 m ² de surface de plancher |

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments communaux.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

- | | |
|---|--|
| - maison individuelle | 2 emplacements extérieurs à la construction |
| - logements collectifs | 1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher |
| - par groupe de 5 logements | 1 emplacement visiteur, en plus des emplacements nécessaires aux logements créés |
| - hôtel | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant | 1 emplacement pour 12 m ² de salle. |
| - commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente : | 1 emplacement pour 20 m ² de surface de plancher |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 10 places |
| - bureaux | 1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 4 lits |
| - artisanat | 1 emplacement pour 50m ² de surface de plancher |
| - services recevant du public | 1 emplacement pour 12m ² de surface de plancher |

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments communaux.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation soit :

- en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat (200 mètres) est requise.

- en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (30 ans minimum)

Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

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

- logements collectifs :	1 m ² pour 40 m ² de surface de plancher
- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- commerce > 100 m ² de surface de vente :	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- artisanat, atelier	1 m ² pour 50m ² de surface de plancher
- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération
- restaurant	selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération
- équipement public	selon les besoins de l'opération

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera couvert.

Recommandation : chaque espace destiné aux deux-roues pourra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts.
Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront d'essence locale. (Pour des conseils et suggestions de plantations, voir guide végétaux édités par les Parc Naturel Régional de Lorraine et Parc Naturel Régional des Vosges du Nord).
2. Les arbres remarquables identifiés sur le règlement graphique Village (pièce n°5a) par le symbole ● en tant qu'éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur sont à préserver, l'abattage est interdit sauf en raison de l'état sanitaire du sujet et en ce cas, il sera remplacé par un arbre de la même essence. Les caractéristiques du sujet identifié se trouvent dans le rapport de présentation dans le chapitre « Actions pour la qualité du cadre de vie ».

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE U 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE Ux

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain. Le phénomène de niveau faible à moyen n'induit par de prescription particulière, toutefois des recommandations pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur les constructions nouvelles et existantes sont exposées dans le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain. Le phénomène de niveau fort est à prendre en compte avec plus de précautions.

Cette zone est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à limitation et/ou prescriptions ou interdiction.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY (Z1 et Z2), les constructions et/ou installations et travaux divers précités autorisés par l'arrêté préfectoral n°99 – AG/3-233 en date du 23 juillet 1999 et renouvelé par arrêté 2015-DDT/SRECC-UPR n°002 du 18 février 2015.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. 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 bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sauf pour les cas visés à l'article 2,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos et couverts spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité
- les parcs résidentiels de loisirs,

- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle.
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone
- les installations classées soumises à autorisation

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS 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 du secteur et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.

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

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

4. Dans les périmètres de protection de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY (Z1 et Z2), les constructions et/ou installations et travaux divers précités autorisés par l'arrêté préfectoral n°99 – AG/3-233 en date du 23 juillet 1999 et renouvelé par arrêté 2015-DDT/SRECC-UPR n°002 du 18 février 2015.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront une largeur de roulement de 6m minimum. Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites..

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

II- Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès depuis les infrastructures de la ZAC Euromoselle.

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.
3. Les accès des riverains sur la RD 652 sont interdits
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossés ou canalisations vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement et aires de dépôt à ciel ouvert devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 15 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes ou non à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - R.D. 652 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie;
 - Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.
3. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être égale à 4 mètres.
2. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 40 % de la surface du terrain,
2. Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 45 %
3. Dans le cas d'extension ultérieure nécessaire à la pérennité économique de l'activité du projet, une surdensité sera admise dans les mêmes conditions que l'article UX 9-2.
4. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 11,00 mètres.
2. Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux 11.
4. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général- Inscription dans le site

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

Volumétrie et architecture

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

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

Les façades nobles seront impérativement développées le long de la RD. 652

Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol. Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les toitures étant particulièrement visibles depuis « la côte de Moselle », les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal).

Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de P.C. devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules vus.

Annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les couleurs trop claires seront à proscrire pour les grandes masses. Des couleurs vives pourront être admises pour des éléments de petites tailles (menuiseries - portiques...). Les bardages en tôle galvanisée, en fibrociment, sont interdits.

Enseignes

Le règlement intercommunal sur la publicité ne s'applique pas. Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire. Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global arrêté par l'aménageur. Il sera de type balisage constitué par des bornes boules, hauteur env. 1,20 m, différent de l'éclairage des voies publiques.

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

Les pylônes ou mâts seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage sont $\geq 1.000 \text{ m}^2$.

Les façades nobles sur la RD 652 ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

Zones de stationnement

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

Clôtures

Elles sont proscrites. Cependant, si pour des raisons de sécurité justifiées par le constructeur un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur. Hauteur maximum 2.00 m.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

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

- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :

- hôtel	1 emplacement pour 2 chambres
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce	1 emplacement pour 30 m ²
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- logement de gardiennage	2 emplacements par logement
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- industrie et entrepôts commerciaux	1 emplacement pour 2 postes de travail avec un minimum d'un emplacement pour 100 m ²
- enseignement, formation	1 emplacement pour 5 m ² de classe ou de salle

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

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

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

1. Les espaces libres

30% de l'unité foncière au moins, distincts des aires de stationnement de dégagement et stockage, seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100m².

Cependant, les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit:

Arbres de 1ère catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs > à 2.00 m.
Localisation: alignement le long de la Voie Romaine.

Arbres de 2ème catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs env. 2.00 m
d'essence locale.

Localisation: agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.

Arbres de 3ème catégorie il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
Localisation: associés aux arbres de 2ème catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage et notamment assurer la continuité entre bâtiments le long de la RD 652. L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre. Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

2. Zones de stockage et déchets industriels

Le dépôt de déchet est interdit sur l'ensemble des zones libres. Par dérogation à l'article CLOTURES, les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire. Le stockage des matériaux et de matériels sera masqué tel qu'indiqué à l'article CLOTURES, si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3ème catégorie.

3. Parkings

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE Ux 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription

ARTICLE Ux 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE Uz

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain. Le phénomène de niveau faible à moyen n'induit par de prescription particulière, toutefois des recommandations pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur les constructions nouvelles et existantes sont exposées dans le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain. Le phénomène de niveau fort est à prendre en compte avec plus de précautions.

Cette zone est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à limitation et/ou prescriptions ou interdiction.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY (Z1 et Z2), les constructions et/ou installations et travaux divers précités autorisés par l'arrêté préfectoral n°99 – AG/3-233 en date du 23 juillet 1999 et renouvelé par arrêté 2015-DDT/SRECC-UPR n°002 du 18 février 2015.

La zone Uz comprend 3 secteurs : Les secteurs Uza, Uzb et Uzc répondant à des exigences de hauteur différentes pour une meilleure intégration architecturale et paysagère, en raison de la proximité de vue sur les côtes de Moselle.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. 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

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sauf pour les cas visés à l'article 2,
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour le golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf celles destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les carrières ou décharges,
- les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone.
- les ponts roulants
- les aires de stockage à l'aire libre
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées soumises à autorisation

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition que celles-ci soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services de la zone ; un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré dans la construction principale. La superficie totale de ce logement sera limitée à 100 m² sans toutefois excéder 30% de l'emprise totale au sol de l'ensemble des bâtiments.
- les entrepôts à condition qu'ils ne soient pas liés à une plateforme logistique
- l'ensemble des activités à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.
- les constructions et activités commerciales à condition qu'elles relèvent uniquement des activités suivantes : Restauration, hôtellerie, établissements de santé, structures d'accueil de la petite enfance

Dans l'ensemble de la zone :

A l'intérieur des zones de protection définies autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy inscrites sur les plans graphiques, peuvent être autorisées

les occupations mentionnées dans les paragraphes II et III dans les conditions suivantes définies par la DREAL :

Dans la zone Z2 (comprise entre 350 m et 500 m comptés à partir des secteurs sensibles définis par la SNCF)

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou d'artisanat, et de manière générale les établissements recevant du public de 5ème catégorie à condition :
 - que ces constructions ne constituent pas des immeubles de grande hauteur,
 - que les règles ci-après soient respectées :
 - * pour tout projet situé à l'Ouest de la gare de triage ferroviaire de Woippy, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 1 000 m² et la construction sera au plus de type R + 1 avec une emprise au sol au plus égale à 0,40.
 - * pour tout projet situé à l'Est de la gare de triage ferroviaire de Woippy, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 2000 m² et le COS sera au plus égal à 0,10.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel qui ne peuvent respecter les contraintes d'implantation énoncées à l'alinéa ci-dessus, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19 Juillet 1976. (notamment ses articles 2 et 26)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc..)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise, etc..).
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- les aires de sport sans structures destinées à l'accueil du public.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 10 mètres d'emprise pour la voie à double sens de circulation

b) 7 mètres d'emprise pour la voie à sens unique de circulation.

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

II- Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser et doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. La création d'accès individuels est interdite sur la RD 652.
3. Chaque acquéreur devra permettre l'accès et les manœuvres des poids lourds sur sa parcelle.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE Uz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement raccordé à la station d'épuration existante.

Si techniquement le raccordement au réseau collectif s'avérait impossible, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

2. Eaux pluviales

Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE Uz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 15 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes ou non à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer, sauf le long du chemin vicinal n°1 ou le recul minimum est de 25 m.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - R.D. 652 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie;
 - Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs sous réserve d'une réalisation simultanée.
3. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être égale à 5 mètres.
2. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faitage.

Dans le secteur Uza : La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 9,00 mètres.

Dans le secteur Uzb : La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 15,00 mètres.

Dans le secteur Uzc : La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 10,50 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Uz 11.

ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général – insertion dans le site

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciale, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants des sites, aux paysages naturels ou urbains, pour conserver toutes les perspectives sur les coteaux, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.

Volumétrie et architecture

De par la position et la conception de la ZAC, toutes les façades des bâtiments peuvent être visibles, soit de l'extérieur : routes longeant ou desservant la ZAC, soit de l'intérieur : routes de dessertes, voies piétonnes et cyclables, parcelles voisines. C'est pourquoi, afin de garantir un haut niveau de qualité, toutes les façades seront traitées avec les mêmes soins et les mêmes exigences architecturales.

Revêtements extérieurs

Le bardage ondulé est autorisé dans la limite suivante : usage de petites ondes dans une limite fixé à 20% de la façade.

Les couleurs vives sont admises. Elles peuvent être utilisées soit pour apporter une touche de couleur au bâtiment, soit pour mettre en valeur des éléments de petites tailles.

Les parties vitrées des bâtiments occuperont une part importante des façades orientées sur la (les) rue (s). Selon la nature de l'occupation des locaux elles seront à hauteur à minima de :

- 20% minimum des façades globales pour des locaux à usage de bureaux
- 15% minimum des façades globales pour les locaux à usage de dépôt et/ou atelier

Couvertures

Les bâtiments réalisés comporteront un acrotère.

Les toitures terrasses visibles soit depuis le bâtiment lui-même, soit depuis un autre point de vue seront végétalisées.

Les toitures à pans seront de couleur sombre (gris, vert)

Enseignes

Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

CLOTURES

Les clôtures sont proscrites, cependant, si pour des raisons de sécurité justifiées par le constructeur un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une clôture rigide en treillis soudé de couleur vert sapin (RAL 6005) fortement doublé d'une haie de même hauteur.

La hauteur maximum de la clôture est de 2.00 m.

Les limites parcellaires entre parcelles privées seront bordées d'une haie arbustive ou d'arbres de petites et moyennes tiges, cette haie pourra être interrompue ponctuellement pour permettre l'accès à la parcelle.

ARTICLE Uz 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :
 - hôtel 1 emplacement par chambre
 - restaurant 1 emplacement pour 10 m² de salle
 - enseignement et formation 1 emplacement pour 15 m²
 - bureaux, laboratoires 1 emplacement pour 30 m² avec un nombre minimum fixé à 2 emplacements

- logement de gardiennage	2 emplacements par logement
- artisanat et industrie	1 emplacement pour 75 m ²
- équipement public	selon les besoins de l'opération

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

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

- Lorsque cela est possible la mutualisation du stationnement, pourra être réalisée si elle n'engendre pas l'engorgement de la voirie de desserte. Le nombre de places de stationnement sera calculé en additionnant les besoins de chaque activité conformément au deuxième alinéa de ce présent article.

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

Espace non-bâti

Les espaces paysagers représenteront au moins 30% de la surface de la parcelle. La moitié de cet espace devra être planté.

En pied des bâtiments seront plantés sur une bande de 3m de large des végétaux bas comprenant des arbustes et des plantes vivaces.

Parkings

Les parkings seront réalisés comme des cours plantées d'arbres, arbustes et plantes tapissantes dans les proportions suivantes :

- 2 arbres pour 100m² de cour et parking
- 1 arbuste pour 100m² de cour et parking
- 20m² de plantes tapissantes pour 100m² de cour et parking

Les eaux des parkings seront récupérées par des fossés ou de préférence par des noues. Ces dernières seront traitées comme des éléments à part entière du projet d'aménagement des parkings et s'intégreront à la composition paysagère d'ensemble (les noues pourront être plantées).

Zones de déchets industriels et stockages

Ces zones doivent être masquées et plantées en périphérie par des haies végétales d'1,50 m de hauteur minimum.

Les plantations pour les arbres de haute tige, haies et arbustes seront d'essence locale (Pour des conseils et suggestions de plantations, voir guide végétaux édités par les Parc Naturel Régional de Lorraine et Parc Naturel Régional des Vosges du Nord).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE Uz 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription

ARTICLE Uz 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE ZA1

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone établi pour l'ex Z.A.C. EUROMOSELLE supprimée par délibération en date du 31 mars 2016 par le Conseil de la Communauté de Communes « Rives de Moselle ».

ARTICLE 2 – PORTEE DU PRESENT REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les règles du Plan d'Aménagement de Zone modifient ou complètent celles du P.O.S. des villes de SEMECOURT, FEVES, NORROY-LE-VENEUR, ainsi qu'aux articles R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux nommés à l'article R111-1 du même Code. Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol, notamment celles qui accompagnent les servitudes particulières ou d'utilité publique créées en application de législations particulières, par exemple en matière d'hygiène et de sécurité.

S'ajoutent aux règles propres du règlement d'aménagement de zone, les spécifications résultant de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols créés en application de législations particulières.

Il est précisé en outre que les diverses unités foncières de la zone auront à supporter éventuellement les servitudes de passage des réseaux nécessaires au bon aménagement de la zone.

ARTICLE 3 – SECTEUR D'ACTIVITES ET DIVISION DE LA ZONE EN SECTEUR

a) Le territoire couvert par le plan d'aménagement de zone est susceptible d'accueillir :

- Des activités tertiaires
- De l'industrie hôtelière et des services
- Des activités industrielles et artisanales
- Des activités commerciales

b) Le territoire couvert par le plan d'aménagement de zone est divisé en secteurs constructibles et sous-secteurs selon le mode d'utilisation du sol défini aux chapitres correspondants au titre II du présent règlement.

Secteur ZA :

Il s'agit d'un secteur réservé à :

Sous-secteur ZA1 : activité tertiaire, industrielle légère et artisanale.

Sous-secteur ZA2 : idem ZA1 mais où seront admises les activités commerciales liées à l'activité artisanale secteur intermédiaire mixte servant de liaison entre l'activité commerciale et artisanale tertiaire.

Secteur ZC :

Il s'agit d'un secteur réservé à :

Sous-secteur ZC1 : activité commerciale liée à l'hypermarché (commerce du confort de la maison, du loisir et du sport, du jardin, restauration...).

Sous-secteur ZC2 : activité tertiaire et commerciale liée au secteur d'activité ZA.

Sous-Secteur ZCn : parc paysagé où seules seront autorisées les constructions de service et les installations nécessaires pour les animations commerciales et festives temporaires

Les limites des secteurs et sous-secteurs figurent sur le document graphique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions et dérogeant à l'application stricte d'une des règles des articles 3 à 13 du présent règlement, doivent faire l'objet d'un avis motivé du maître d'ouvrage.

SECTEUR ZA1

Il s'agit d'un secteur essentiellement destiné aux activités économiques telles que tertiaires, artisanales, industrielles légères et éventuellement commerciales, liées à l'activité du secteur.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL NTERDITES

I. Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

II. Sont admis :

1. les constructions à usage :
 - artisanal
 - industriel
 - de bureaux et de services (tertiaires)
 - hôtels et restaurants
2. Les aires de stationnement ouvertes au public
3. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
4. Dans les périmètres de protection de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY (Z1 et Z2), les constructions et/ou installations et travaux divers précités autorisés par l'arrêté préfectoral n° 2000 – AG/3-92 du 23 mai 2000 joint en annexe.

III. Sont admises sous conditions :

1. Les activités commerciales sous réserves qu'elles soient liées à l'activité de la zone (grossistes, dépôts, concessionnaires). Elles seront localisées dans le sous secteur ZA2
2. 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 du secteur et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.
3. Les installations classées sont autorisées sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altérations des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive). A ce propos, le demandeur fournira au District du Nord de l'Agglomération Messine, une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour les limiter dans le cadre de son projet.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone.

5. Dans les périmètres de protection de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY (Z1 et Z2), les constructions et/ou installations et travaux divers précités autorisés par l'arrêté préfectoral n°99 – AG/3-233 en date du 23 juillet 1999 et renouvelé par arrêté 2015-DDT/SRECC-UPR n°002 du 18 février 2015.
6. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le P.A.Z. à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29/07/1999 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de la Moselle.

ARTICLE ZA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZA1 et interdites par l'arrêté préfectoral n° 2000 – AG/3-9 du 23 mai 2000.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 3 - ACCES ET VOIRIE

I. ACCES

1. Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
2. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
3. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.
4. Les accès sur la RD 652 sont interdits de même sur la voie D.E.F.
5. Seuls seront autorisés des accès depuis la voie primaire B.E. de desserte
6. Cependant, le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

II. VOIRIE (voir titre III)

1. Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone et au programme des Equipements Publics. Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE ZA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les constructeurs seront tenus de laisser le libre passage permanent de tous types de réseaux et éventuellement transformateurs nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

I. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires du District du Nord de l'Agglomération Messine.

II. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales. La desserte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Les eaux pluviales étant collectées par l'intermédiaire de fossés ou canalisations vers les ruisseaux, toutes les zones de stationnement et aires de dépôt à ciel ouvert devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

III. ELECTRICITE - TELEPHONE - GAZ - TV

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles ou canalisations souterrains.

Télévision – Radio

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

ARTICLE ZA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1. Toutes les constructions devront être édifiées en recul du domaine public.
2. D'une manière générale, les reculs sont indiqués au P.A.Z. :
 - Recul depuis la RD 652.....25 mètres minimum
 - Recul depuis la voie D.E.F. (entre rond point Aquadrome et Voie Romaine)20 mètres minimum
 - Recul depuis la Voie Romaine.....10 mètres minimum
 - Recul depuis la voie intérieure primaire B.E.....10 mètres minimum
 - Recul depuis les accès privatifs10 mètres minimum
 - Recul depuis les emprises aménagées

des ruisseaux.....15 mètres minimum

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

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout de toit) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

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

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

ARTICLE ZA 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 40 % de la surface du terrain,
2. Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 45 %
3. Dans le cas d'extension ultérieure nécessaire à la pérennité économique de l'activité du projet, une surdensité sera admise dans les mêmes conditions que l'article ZA 9-2

ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur hors tout de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités.
3. Des surhauteurs seront admises pour des bâtiments d'activités particulièrement bien situés (entrée de la zone, bâtiment d'angle sur carrefour et voirie, etc...)

ARTICLE ZA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Principe général – Inscription dans le site

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

Prescriptions sur l'ensemble du secteur ZA

Volumétrie et architecture

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

Les bâtiments à l'entrée Sud de la zone (carrefour E) devront offrir une similitude de volumétrie, d'architecture et d'implantation suffisante pour marquer l'entrée et créer une porte de ce secteur.

Les bâtiments et projets de grand impact volumétrique seront localisés de préférence le long de la Voie Romaine, afin d'associer au parc l'activité industrielle et tertiaire existant côté Woippy (zone ZA).

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 R.D. 652, de la Voie Romaine, voie primaire B.E. de desserte.

Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol. Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble. Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les toitures étant particulièrement visibles depuis « la côte de Moselle », les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal).

Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de P.C. devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules vus.

Annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les couleurs trop claires seront à proscrire pour les grandes masses. Des couleurs vives pourront être admises pour des éléments de petites tailles (menuiseries – portiques...). Les bardages en tôle galvanisée, en fibrociment, sont interdits.

Enseignes (voir TITRE II)

Le règlement intercommunal sur la publicité ne s'applique pas. Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire. Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété. Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique du Parc.

Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global arrêté par l'aménageur. Il sera de type balisage constitué par des bornes boules, hauteur env. 1,20 m, différent de l'éclairage des voies publiques.

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

Les pylônes ou mâts seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage sont $\geq 1.000 \text{ m}^2$.

Les façades nobles sur les axes principaux (R.D. 652, Voie Romaine etc...) ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

Zones de stationnement

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre (voir TITRE II).

Clôtures

Elles sont proscrites. Cependant, si pour des raisons de sécurité justifiées par le constructeur un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur. Hauteur maximum 2.00 m (voir TITRE II).

Cas particulier le long de la R.D. 652 : la clôture éventuellement acceptée par l'aménageur sera impérativement reculée à 25 m de l'emprise de la voie dans l'alignement de la façade du bâtiment.

ARTICLE ZA 12 - STATIONNEMENT

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

Le stationnement est réglementé ainsi :

- | | |
|--|--|
| - Activités commerciales | 1 place pour 30 m ² de SHON de surface de vente |
| - Activités tertiaires, bureaux, commerces | 1 place pour 30 m ² de SHON |
| - Activités artisanales | 1 place pour 50 m ² de SHON |
| - Activités industrielles et entrepôts | 1 place pour 2 postes de travail avec un |

commerciaux	minimum d'une place pour 100 m ² de SHON
- Logement de fonction	2 places par logement
- Hôtel	1 place pour 2 chambres
- Enseignement, Formation	1 place pour 5 m ² de SHON de classe ou salle

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 seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.

Il sera demandé d'aménager des emplacements pour handicapés à raison de 1 place par 100 m² de SHON, accessibles au public ou à défaut 1 place par opération.

ARTICLE ZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres

30% de l'unité foncière au moins, distincts des aires de stationnement de dégagement et stockage, seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m².

Cependant, les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

- Arbres de 1^{ère} catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs > à 2.00 m.

Localisation : alignement le long de la Voie Romaine et de la Voie D.E.F.

- Arbres de 2^{ème} catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs env. 2.00 m d'essence locale.

Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.

- Arbres de 3^{ème} catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.

Localisation : associés aux arbres de 2^{ème} catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage et notamment assurer la continuité entre bâtiments le long de la R.N. 52, Voie Romaine et voies primaires intérieures B-E. L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre.

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

2. Zones de stockage et déchets industriels

Le dépôt de déchet est interdit sur l'ensemble des zones libres. Par dérogation à l'article CLOTURES, les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire (voir *TITRE II*). Le stockage des matériaux et de matériels sera masqué tel qu'indiqué à l'article CLOTURES, si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

3. Parkings

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

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. découle de l'application des articles ZA 9 et ZA 10
La S.H.O.N. globale du secteur est fixée à 375.000 m².

ARTICLE ZA 15 - DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Une S.H.ON. incitative admise uniquement pour les activités tertiaires est limitée à + 20 %.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain. Le phénomène de niveau faible à moyen n'induit par de prescription particulière, toutefois des recommandations pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur les constructions nouvelles et existantes sont exposées dans le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain. Le phénomène de niveau fort est à prendre en compte avec plus de précautions.

Cette zone est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à limitation et/ou prescriptions ou interdiction.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. 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

- les constructions à destination industrielle,
- les entrepôts de stockage non liés à une activité autorisée dans la zone
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos et couverts spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping,
- le stationnement de caravane(s)
- les abris de pêche et de chasse,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone
- les installations classées soumises à autorisation

A l'intérieur des zones de protection définies autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy inscrites sur les plans graphiques, sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes définies par la DREAL :

Dans la zone Z2 (comprise entre 350 m et 500 m comptés à partir des secteurs sensibles définis par la SNCF)

- les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du ministre de l'intérieur du 25 Juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public,
- les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122.2 du Code de la construction et de l'habitation

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
2. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition que la superficie des constructions ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher.
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques, et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, et dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 9,00 mètres d'emprise pour les voies de transit à double sens de circulation
 - b) 8,00 mètres d'emprise pour les voies de desserte (sans passage de transport en communs) à double sens de circulation
 - c) 5,00 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation

3. Les pistes cyclables doivent avoir 3 mètres d'emprise minimale (1,50 mètre par couloir).
4. Les sentiers piétons devront être conservés conformément aux dispositions graphiques du plan de zonage, les nouveaux sentiers devront avoir au moins 1,50 mètres d'emprise.
5. Dans toutes les rues, 4 places de stationnement sur l'espace public seront exigées par opération de 8 logements à la charge de l'aménageur, éventuellement regroupées. Il est recommandé que les places de stationnement soient réalisées en matériaux perméables.
6. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et en particulier aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

II- Accès

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

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement raccordé à la station d'épuration existante.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

2. Eaux pluviales

La prise en compte de la problématique eaux pluviales est indispensable pour toute opération d'aménagement, il y a nécessité de réaliser des études préalables afin de

déterminer les dispositions et ouvrages nécessaires pour réduire le risque d'inondations.

Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...

Les techniques à privilégier permettant de tendre vers le rejet zéro sont les suivantes :

- Infiltration des eaux pluviales
- Mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales
- Utilisation de matériaux perméables pour les revêtements des espaces extérieurs
- Emploi de toitures végétalisées

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à plus de 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au domaine public sur l'emprise de l'accès au garage.
2. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.
3. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article 1AU6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

Dans les secteurs 1 AUe

La façade sur rue de la construction s'implantera soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 mètres.
2. Les abris de jardin, vérandas et serres s'implanteront soit sur limite, soit en recul minimum de 1 m.
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines.
4. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.
5. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article 1 AU7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

Dans les secteurs 1 AUe

La façade sur rue de la construction s'implantera soit sur la limite séparative, soit en recul.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 8 mètres.
2. Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 2 mètres.
3. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article 1 AU8 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 40m² pour les constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 25m² pour les abris de jardin et autres remises.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est calculée en tout point à partir du terrain naturel avant tout remaniement, à l'égout (fil d'eau pour les toitures terrasses/plates) de la toiture.

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres
2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres hors tout.

3. Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 9 m (ouvrages techniques ou autres superstructures exclus).

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable et de qualité environnementale : orientation des façades afin de bénéficier des apports solaires passifs, dimension des ouvertures et des occultations en fonction de l'orientation, capteurs solaires (Eau Chaude Sanitaire ou/et photovoltaïque), etc ...

Le recours aux énergies renouvelables doit être favorisé pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire (voir article 1AU15).

Les eaux pluviales des toitures pourront être récupérées pour une réutilisation pour un usage WC, machines à laver, arrosage, ...

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

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

Les architectures régionalistes issues d'autres régions que la Lorraine sont interdites pour le volume, la toiture, les matériaux et les couleurs.

☐ le volume et la toiture

- La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

☐ les matériaux, l'aspect et la couleur

- Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge naturel soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite rouge naturel. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin.
- Pour les enduits, les couleurs vives sont interdites sauf pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.

☐ les éléments de façade

- L'isolation par l'extérieur sera privilégiée.
- Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de qualité environnementale (isolation, confort,...).

▣ l'adaptation au sol.

- Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.
- Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer les fonds voisins.
- Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées seront limitées autant que faire se peut.

▣ les murs et clôtures

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'harmonie de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives d'essence locale (voir pour les essences l'article 13)
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre, et 0,80 mètre pour les parcelles d'angles. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain fini de l'espace public le plus proche (trottoir).

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements extérieurs à la construction
- logements collectifs	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
- par groupe de 5 logements	1 emplacement visiteur, en plus des emplacements nécessaires aux logements créés
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ² de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- maison de retraite	1 emplacement pour 4 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ² de surface de plancher
- professions de santé et paramédicales	1 emplacement pour 12m ² de surface de plancher

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

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

- logements collectifs	1 m ² pour 40 m ² de surface de plancher
- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- commerce > 100 m ² de surface de vente :	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
- artisanat, atelier	1 m ² pour 50m ² de surface de plancher
- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération
- restaurant	selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération
- équipement public	selon les besoins de l'opération

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

Recommandation : chaque espace destiné aux deux-roues pourra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

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

1. Au moins 20% des surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts. Il est demandé d'améliorer la préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales en privilégiant les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle et en réduisant autant que faire se peut les surfaces en revêtement de sol imperméable.

- 2 . Les essences utilisées pour les plantations, notamment pour les haies de clôture seront d'essence locale.
- 3 Pour toute opération de plus de 10 logements, un plan d'aménagement des espaces plantés sera exigé et réalisé en concertation avec la commune.
- 4 La plantation d'un arbre de haute tige sera exigée par tranche de 300 m² de terrain
- 5 La plantation d'un arbre sera exigée pour 5 places de stationnement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

1- Apports solaires

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.
- L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud sera privilégiée à l'orientation est-ouest.
- Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- La création d'une véranda ou d'une serre sera privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.
- L'emploi de capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire sera privilégiée

2- Protection contre les vents

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

ARTICLE 1AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain. Le phénomène de niveau faible à moyen n'induit par de prescription particulière, toutefois des recommandations pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur les constructions nouvelles et existantes sont exposées dans le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain. Le phénomène de niveau fort est à prendre en compte avec plus de précautions.

Cette zone A est également concernée, sur Bellevue, par une zone de protection, de type Z2, définie autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy.

Cette zone est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdiction.

Elle comprend 2 secteurs :

- Un secteur Aa, où l'ensemble des constructions sont interdites afin de préserver l'avenir du site.
- Un secteur Ah, correspondant à des secteurs agricoles isolés partiellement urbanisés comprenant des habitations

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable.
2. 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

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles de l'article A2.
2. Dans les secteurs Aa, toutes les constructions sont interdites.
3. A l'intérieur des zones de protection définies autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy inscrites sur les plans graphiques, sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes définies par la DREAL :

Dans la zone Z2 (comprise entre 350 m et 500 m comptés à partir des secteurs sensibles définis par la SNCF)

- les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du ministre de l'intérieur du 25 Juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public,
 - les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122.2 du Code de la construction et de l'habitation,
 - les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.
4. Il sera strictement interdit de modifier la destination des annexes, garages ou dépendances pour les transformer en habitation
 5. Les constructions nouvelles à moins de 30 mètres des lisières forestières.
 6. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
 7. Est interdits le remblai de la « mare » repérée sur le règlement graphique par un cadre en pointillé orange.

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (annexes, abris de jardins, piscines), à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à

l'exploitation agricole et qu'elles soient situées au maximum à 100 mètres d'un ou plusieurs bâtiment(s) agricole(s).

3. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées au maximum à 100 mètres de bâtiments agricoles, les constructions à usage de :
 - ferme pédagogique
 - gîte rural
 - ferme auberge
 - centre équestre
 - chambres d'hôte
 - local de vente et de transformation de produits locaux.
4. Pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole.
5. Dans les secteurs Ah uniquement, pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée à condition que la surface de la nouvelle construction ne dépasse pas 30 m² de surface de plancher d'emprise au sol.
6. Dans le secteur Ah uniquement, sont également autorisés les garages et les abris de jardin et à animaux domestiques, ainsi que les piscines non couvertes d'une superficie maximale du bassin de 40m².
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
8. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
9. A l'intérieur des zones de protection définies autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy inscrites sur les plans graphiques, peuvent être autorisées les occupations mentionnées dans les paragraphes II et III dans les conditions suivantes définies par la DREAL :

Dans la zone Z2 : (comprise entre 350 m et 500 m comptés à partir des secteurs sensibles définis par la SNCF)

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou d'artisanat, et de manière générale les établissements recevant du public de 5^{ème} catégorie à condition :

- que ces constructions ne constituent pas des immeubles de grande hauteur,

- que les règles ci-après soient respectées :

- pour tout projet situé à l'Ouest de la gare de triage ferroviaire de Woippy, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 1000 m² et la construction sera au plus de type R + 1 avec une emprise au sol au plus égale à 0,40.
- pour tout projet situé à l'Est de la gare de triage ferroviaire de Woippy, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 2000 m² et le COS sera au plus égal à 0,10.

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel qui ne peuvent respecter les contraintes d'implantation énoncées à l'alinéa ci-dessus, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19 Juillet 1976. (notamment ses articles 2 et 26)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc...)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise, etc...).
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- les aires de sport sans structures destinées à l'accueil du public.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

II- Accès

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement raccordé à la station d'épuration existante.

Si techniquement le raccordement au réseau collectif s'avérait impossible, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Le règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

2. Eaux pluviales

Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...

Concernant les eaux pluviales sur la parcelle, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée sous réserve que les caractéristiques du sol in situ le permettent, dans le cas contraire, des dispositifs de collecte et de régulation des eaux pluviales devront être mis en place.

Les techniques à privilégier permettant de tendre vers le rejet zéro sont les suivantes :

- Infiltration des eaux pluviales
- Mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales
- Utilisation de matériaux perméables pour les revêtements des espaces extérieurs
- Emploi de toitures végétalisées

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile existante, à modifier ou à créer, de la construction projetée devra s'implanter au minimum à 10 mètres de l'alignement.
2. Une marge de recul est fixée à 30 m de l'alignement le long de la RD. 50 pour les constructions à usage d'habitation. Cette distance pouvant être ramenée à 25 m pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Les équipements publics, les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit à sur la limite séparative soit en recul.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, à l'égout (fil d'eau pour les toitures terrasses/plates) de la toiture.

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et dans le secteur Ah ne peut excéder 6,50 mètres hors tout
2. La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 10 mètres hors tout.
3. Pour les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
4. La hauteur maximale pour les équipements publics, ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, est fixée à 10 mètres hors tout, hormis pour les pylônes, antennes et autres installations de très

faible emprise au sol qui nécessitent techniquement d'atteindre une altitude plus importante.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

Sont interdits :

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

1. Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront d'essence locale. (Pour des conseils et suggestions de plantations, voir guide végétaux édités par les Parc Naturel Régional de Lorraine et Parc Naturel Régional des Vosges du Nord).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 :

1- Apports solaires

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.
- L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud sera privilégiée à l'orientation est-ouest.
- Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- La création d'une véranda ou d'une serre sera privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.
- L'emploi de capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire sera privilégié

2- Protection contre les vents

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

ARTICLE A 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain. Le phénomène de niveau faible à moyen n'induit par de prescription particulière, toutefois des recommandations pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur les constructions nouvelles et existantes sont exposées dans le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain. Le phénomène de niveau fort est à prendre en compte avec plus de précautions.

Cette zone est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdiction.

Elle comprend 2 secteurs :

- Un secteur Ne, correspondant à un secteur comprenant des aménagements paysagers et de loisirs liés à la ZAC de l'Ecoparc.
- Un secteur Nj, correspondant à des secteurs de jardin

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable.
2. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site ou concernés par une réserve naturelle.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone : l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée, à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux.
2. Les ouvrages et constructions techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
6. Les constructions nouvelles à moins de 30 mètres des lisières forestières.
7. Dans les secteurs Ne uniquement, sont autorisées les installations et constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la mise en place et à l'exploitation :
 - d'aires de jeux, de détente et de loisirs de plein-air,
 - d'un système de traitement des eaux pluviales,
 - de parkings
 - les constructions liées à un de ces équipements publics
8. Dans le secteur Nj uniquement, sont autorisés les abris de jardin et abris à animaux domestiques fermés à condition que la surface de chacune des constructions ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol. Les piscines y sont également autorisées, dans la limite d'une superficie maximale de bassin de 40m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
- 3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...

Concernant les eaux pluviales sur la parcelle, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée sous réserve que les caractéristiques du sol in situ le permettent,

dans le cas contraire, des dispositifs de collecte et de régulation des eaux pluviales devront être mis en place.

Les techniques à privilégier permettant de tendre vers le rejet zéro sont les suivantes :

- Infiltration des eaux pluviales
- Mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales
- Utilisation de matériaux perméables pour les revêtements des espaces extérieurs
- Emploi de toitures végétalisées

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile existante, à modifier ou à créer, de la construction projetée devra s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement.
2. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 30 m de l'alignement de la RD.7, RD. 50.
Cette règle ne s'applique pas à l'extension mesurée des bâtiments existants.
3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de reculement indiquées ci-après :
 - Autoroute A4 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les équipements publics, les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en recul.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, les hauteurs étant mesurées à l'égoût de la toiture.
2. Les équipements publics, les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit à sur la limite séparative soit en recul.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ne, la surface de chacune des constructions des abris de jardin et abris à animaux domestiques fermés ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, à l'égout (fil d'eau pour les toitures terrasses/plates) de la toiture.

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'égout pour une construction à usage d'habitat autorisée à l'article N2
2. La hauteur maximale pour les équipements publics, ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, est fixée à 10 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

1. La zone comporte des boisements définis comme éléments paysagers à protéger, figurant sur les plans graphiques. La suppression de ces boisements est interdite.
2. Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture entre autres, seront d'essence locale. (Pour des conseils et suggestions de plantations, voir guide végétaux édités par les Parc Naturel Régional de Lorraine et Parc Naturel Régional des Vosges du Nord).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE N 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ANNEXE

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 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 L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 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 L230-1 et suivants.

Article L230-1

« Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 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 L230-2

« 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 L230-3

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L. 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 L230-4

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

Article L230-5

« 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 L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6

« Les dispositions de l'article L221-2 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 d'occupation des sols 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 L312-1 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 L130-6.

3. Définition de la surface de plancher

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

« Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

LEXIQUE

PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme

ACCES

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

ACTIVITES

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

ACTIVITES ARTISANALES

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

ACTIVITES INDUSTRIELLES

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

ADAPTATIONS MINEURES

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

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

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

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

Ne sont pas compris les petits éléments architecturaux en saillie (auvents, balcons) ni les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

ANNEXE

Construction de faible surface et non accolée à la construction principale, non destinée à l'habitation mais destinée, entre autres, au stationnement, rangement de bois ou d'outils de jardins.

Un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

La superficie d'un bâtiment annexe dépendant d'un bâtiment d'habitation doit être inférieure à 50m², voire moins si le règlement le précise.

ARBRES DE HAUTES TIGES

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

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

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

BUREAUX

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

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

CARACTERE PAVILLONNAIRE

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

CHIEN ASSIS (voir lucarne)

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



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

(Source : DICOBAT)

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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 (telle que définie ci-dessus) 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 L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article R332-15. 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 L123-1-5 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 selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4 (en vue de favoriser un regroupement des constructions), 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.

Dépassement du COS

Conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U., délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé, par décision du conseil municipal, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L123-1. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Conformément à l'article L128-2 du code de l'urbanisme, la délibération du conseil municipal peut décider de moduler le dépassement prévu à l'article L128-1 sur tout ou partie du territoire concerné de la commune. Elle peut supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Le projet de la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale prévue à l'article L128-1 est mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois.

Lorsque le conseil municipal fait usage de la faculté de modulation de cette possibilité de dépassement, il ne peut modifier la délibération prise en ce sens avant l'expiration d'un délai de deux ans.

Conformément à l'article L128-3 du code de l'urbanisme, l'application combinée des articles L127-1, L128-1 et L128-2 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus

de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit.

Conformément à l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20% à la surface habitable existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Cette règle n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit (PEB) mentionnées à l'article L147-4 du code de l'urbanisme et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L562-1 du code de l'environnement. Son application est exclusive de celle des articles L127-1 et L128-1.

COMMERCE

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

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

COMBLE(S)

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

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

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

CONSTRUCTIONS EN ORDRE DISCONTINU

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

DEROGATION

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

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

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

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

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

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

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

EMPLACEMENT RESERVE

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

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

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

EXISTANT (terrain, construction, installation)

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

EXTENSION

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

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

FACADE

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

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

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

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

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

FENETRE

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

HABITAT INDIVIDUEL ET HABITAT COLLECTIF

Selon le Code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis

par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne disposant que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

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

INDIVIDUEL GROUPE

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

INSTALLATION CLASSEE

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

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

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

LARGEUR DE FACADE

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

LIMITES SEPARATIVES

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

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

Mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :

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

LOGEMENT

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salles d'eau, etc.). Un logement doit comporter au

moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

LOTISSEMENT

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

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

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

MARGE DE REcul

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

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

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

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

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

MUR PIGNON

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

PLEINE TERRE

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

PROPRIETE

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

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

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

OPERATION GROUPEE

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

RETRAIT

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

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

SAILLIE

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

SECTEUR

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

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

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

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

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

*Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

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

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

SURFACE DE PLANCHER

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

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

TOIT TERRASSE

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

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

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

ZONAGE

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

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

ZONE

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

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

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

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

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

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