

Charly-Oradour

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

- Approbation de la révision par D.C.M. du 18 mars 2014
- Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU par D.C.M. du 18 octobre 2016
- Approbation de la 1^{ère} modification du PLU par D.C.M. du : 18 octobre 2016

Cachet de la Mairie et signature du Maire :

M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51420 Cernay-les-Reims

www.mt-projets.com

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



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.....	8
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	9
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	9
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	9
ARTICLE 7 : STATIONNEMENT	10
TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	11
LES 16 ARTICLES REGLEMENTES POUR CHAQUE ZONE.....	11
LA ZONE « UA »	13
LA ZONE « UB »	21
LA ZONE « 1AU »	28
LA ZONE « 2AU ».....	35
LA ZONE « A ».....	38
LA ZONE « N »	48

TITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

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

LE CODE DE L'URBANISME

Les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à certains articles du Code de l'urbanisme. Les articles du Code de l'urbanisme relatifs aux éléments suivants restent applicables :

- ✓ la salubrité ou à la sécurité publique

- ✓ la conservation des sites ou des vestiges archéologiques

- ✓ l'environnement

- ✓ aux sites et paysages naturels et urbains

- ✓ aux entrées de ville ou de village

- ✓ à l'interdiction d'accès à certaines voies

- ✓ à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments

- ✓ aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public

- ✓ aux terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique

aux réseaux publics de distribution d'eau d'électricité ou d'assainissement

1. Sont également applicables les articles du Code de l'Urbanisme :

- créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne
- créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

2. 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 du Code de l'Urbanisme concernant:

- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- les projets de travaux publics
- la prescription et révision du PLU
- les ZAC
- les secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

4. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application du Code de l'Urbanisme ;
- b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application du Code de l'Urbanisme. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain délimité en application du Code de ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé ;
- e. Les zones délimitées en application du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir;
- f. Les zones inondables.

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

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

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

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

« Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, 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 du premier alinéa, 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. 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

6. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.

- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.

- Au-delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

LE CODE RURAL

Le Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles du Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ UA : Zone urbaine du centre de village
- ✓ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire

ZONE A URBANISER (« AU »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (1AU et 2AU).

ZONE AGRICOLE (« A ») :

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune 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

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

DEROGATION

En application du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

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.

ADAPTATIONS JUSTIFIEES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des **constructions** avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte une orientation d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- Petit Bois

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

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.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2016-2021 a été approuvé en date du 30 Novembre 2015 par le Préfet coordinateur de Bassin (Arrêté SGAR n° 2015-327).

Les principales 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.

DESTRUCTION D'ELEMENTS DE PAYSAGES IDENTIFIES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Da'près le Code de l'Urbanisme : « 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 ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT**LOCALISATION ET NOMBRE**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UA	Zone UB et 1AU
Dimension minimale	2m50 x 5m, soit 12,50m ²	2m50 x 5m, soit 12,50m ²
Habitat		
Logements (collectif ou individuel)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement pour les occupants par tranche de 50m² surface de plancher - Ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m² surface de plancher - Ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	
Activités		
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente	
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	2 places par tranche de 50 m ² de surface de plancher	

MODALITE PRATIQUES DU CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou **construction** non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs **destination**, le nombre de places se calcul au prorata de la surface de plancher de chaque **destination** de **construction**.

TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

LES 16 ARTICLES REGLEMENTES POUR CHAQUE ZONE

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

PREMBULE

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Pour rappel, les 5 grandes destinations de constructions prévues au Code de l'Urbanisme sont les suivantes :
 - « Exploitation agricole et forestière »,
 - « Habitation »,
 - « Commerce et activités de de service »,
 - « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou

concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc..) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance

- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires

LA ZONE « UA »

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre originel de la commune. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone UA est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

ARTICLE UA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

SONT INTERDITS :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- 1.3 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau.
- 1.8 Toute construction ou aménagement sur les usoirs est interdit.

ARTICLE UA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- 2.2 Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies.
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur)
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.3 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

VOIRIE

- 3.4 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 4m en sens unique.
- 3.5 Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- 3.6 Les sentiers piétons ne doivent pas être supprimés.

ARTICLE UA4 : 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.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- 4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.6 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

- 4.7 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.8 Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.
- 4.9 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...
S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- 4.10 Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

RESEAU DIVERS

- 4.11 Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

- La façade sur rue et 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 voisines les plus proches.

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et 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.

- Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.

6.3 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

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

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
- 7.2 Pour les façades de terrain supérieures à 10m, l'implantation des constructions à usage d'habitation et des garages sur une seule limite séparative latérale est autorisée. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- La liaison entre la construction projetée et la limite parcellaire devra se faire sur une hauteur de 2m par un mur d'aspect identique à la construction.
- 7.3 Pour les abris de jardins et autres remises, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre bâtiment et la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3m.
- 7.4 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLE GENERALE

- 8.1 Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës.
- 8.2 Cette règle ne s'applique pas pour les constructions en second rideau
- 8.3 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La construction projetée doit avoir une hauteur comprise entre les hauteurs maximales et minimales des deux constructions mitoyennes, à partir du terrain naturel. Cette variation s'applique à l'égout de toiture (ou boîte à égout).
- 10.2 En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.
- 10.2 La règle 10.1 ne s'applique pas au « Château », aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 10.3 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.
- 10.4 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.5 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

ARTICLE UA11 – ASPECTS EXTERIEURS

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

ASPECT

11.2 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits de teinte « Chaux de Wasselone » ou de teinte équivalente.

11.3 Les *murs-pignons* doivent être traités avec le même soin que les *façades principales*.

11.4 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

11.5 Les tôles galvanisées sont interdites.

VOLUME ET TOITURES

11.6 Les toitures des constructions principales sur front de rue seront à deux pans avec faitage parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 40° ; les toitures terrasses, végétalisées ou non, seront autorisées sur front arrière non visible du domaine public.

11.7 Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.

11.8 Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.

11.9 Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.

11.10 Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rouges ou d'ardoises naturelles.

11.11 Les abouts de chevrons devront rester apparents.

LES ELEMENTS DE FACADE, PERCEMENT ET BALCON

11.12 Sont interdits :

- Les volets roulants à caisson extérieur visibles depuis l'espace public
- La suppression des volets battants existants
- La suppression des encadrements de fenêtres et de portes
- Les fenêtres plus larges que hautes
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes
- La suppression des portes charretières
- La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellons), de même que les matériaux neufs destinés à être recouvert ne pourront être laissés à l'état brut
- Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail
- Les balcons sur rue
- Les marquises aspect plexiglas et aspect PVC

- 11.13 Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- 11.14 La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
- 11.15 Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
- 11.16 Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.
- 11.17 Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

MENUISERIES

- 11.18 Le coloris des menuiseries sera choisi dans le nuancier communal ; volets, porte d'entrée et porte de garage seront de la même couleur.

CLOTURES

- 11.20 En front de rue, la **hauteur** des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**. En cas de murs existants d'une hauteur supérieure à 2m, la reconstruction à l'identique est autorisée en termes de hauteur
- 11.21 *En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.*
- 11.22 Les clôtures sur les usoirs sont interdites.

LES VERANDAS

- 11.23 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue, ni visible depuis le domaine public.
- 11.24 En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- 12.3 En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en du Code de l'Urbanisme s'il justifie :
- soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
 - soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.
- 12.4 Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| - logement collectif | 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher |
| - hôtellerie | 10 m ² par opération |
| - autre activité économique | 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher |
| - établissement d'enseignement | 1 m ² pour 15 élèves |
| - autre équipement public | suivant les besoins de l'opération. |

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

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

13.2 Les essences étrangères à la région (type tuyas, troènes) sont interdites.

13.3 Les plantations monospécifiques sont interdites.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE « UB »

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire. L'espace bâti est moins dense et les types de constructions sont différents de la zone UA.

La mixité fonctionnelle est présente mais moins prononcée dû au caractère plus résidentielle de la zone.

La zone UB est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

ARTICLE UB1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

SONT INTERDITS :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- 1.3 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau, excepté pour les constructions annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- 2.2 Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies.
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur)
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.3 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

VOIRIE

- 3.4 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 4m en sens unique.
- 3.5 Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- 3.6 Les sentiers piétons ne doivent pas être supprimés.

ARTICLE UB4 : 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.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- 4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.6 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

- 4.7 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.8 Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.
- 4.9 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...
S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- 4.10 Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisé sous forme de réservoir.

RESEAU DIVERS

- 4.11 Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 La façade sur voie publique de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 6m (minimum) et 8m (maximum) de la limite d'emprise de la voie publique d'accès principale à la parcelle, et à 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques (dans le cas d'une parcelle d'angle par exemple). Elle peut s'implanter sur les limites ou à 3m des autres emprises publiques en respectant la règle $L \geq H/2$ s'il s'agit de cheminement piétonnier ou cyclable, de parking ou encore d'espaces verts.
- 6.2 Les constructions annexes (abris de jardin, remise, garage...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- 6.3 Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UB6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- 6.4 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- 6.5 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 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 rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.2 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 7.3 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës.
- 8.2 Cette règle ne s'applique pas pour les constructions en second rideau.
- 8.3 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'ensemble des constructions sur un même terrain ne pourra excéder 50% de la superficie totale dudit terrain.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La **hauteur** maximale de la construction principale est limitée à 6m à l'égout de toiture.
- 10.2 En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.

- 10.2 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.
- 10.3 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.4 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.

ARTICLE UB11 – ASPECTS EXTERIEURS

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

DISPOSITIONS GENERALES

- 11.1 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

ASPECT

- 11.2 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal.
- 11.3 Les *murs-pignons* doivent être traités avec le même soin que les *façades principales*.
- 11.4 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 11.5 Les tôles galvanisées sont interdites.

VOLUME ET TOITURES

- 11.6 Les toitures des constructions principales sur front de rue seront à deux pans avec faitage parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 40° ; les toitures terrasses, végétalisées ou non, seront autorisées.
- 11.7 Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- 11.8 Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- 11.9 Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- 11.10 Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rouges ou de matériaux d'aspect similaire ou végétalisées. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle, les extensions auront le même aspect que la construction principale;

LES ELEMENTS DE FACADE, PERCEMENT ET BALCON

- 11.11 La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts ne pourront être laissés à l'état brut
- 11.12 La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
- 11.13 Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
- 11.14 Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

- 11.15 Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- 11.16 Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

MENUISERIES

Pas de prescription

CLOTURES

Clôtures sur rue :

- 11.17 Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.
- 11.18 La clôture sera implantée dans le prolongement de la façade principale.
- 11.19 La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1m20. En cas de murs existants d'une hauteur supérieure à 2m, la reconstruction à l'identique est autorisée en termes de hauteur

Clôtures séparatives :

- 11.20 Les clôtures seront implantées à l'arrière de la façade principale et seront constituées :
- Soit d'une haie vive
 - Soit d'un grillage plastifié vert, doublé ou non d'une haie vive.
- 11.21 La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2m.
- 11.22 Dans le cas de clôtures en bordure du domaine routier départemental, une hauteur inférieure à 1.20m pourra être exigée selon le règlement routier départemental.

LES VERANDAS

- 11.22 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue, ni visible depuis le domaine public.
- 11.23 En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- 12.3 En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application du Code de l'Urbanisme s'il justifie :
- soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
 - soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.
- 12.4 Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement collectif	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- hôtellerie	10 m ² par opération
- autre activité économique	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- établissement d'enseignement	1 m ² pour 15 élèves
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

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

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

13.2 Les essences étrangères à la région (type tuyas, troènes) sont interdites.

13.3 Les plantations monospécifiques sont interdites.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE « 1AU »

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de l'extension urbaine du Petit Bois.

La zone 1AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Cette zone destinée accueillir une opération d'ensemble devra se conformer aux prescriptions énoncées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

SONT INTERDITS :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
 - ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle
 - ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance
- 1.2 Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- 1.3 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.4 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau, excepté pour les constructions annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- 2.2 Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies.
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur)
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- 3.3 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

VOIRIE

- 3.4 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 4m en sens unique.
- 3.5 Les accès aux parcelles agricoles doivent être recréés en cas de suppression.

ARTICLE 1AU4 : 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.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.4 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- 4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.6 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

- 4.7 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.8 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...
S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- 4.9 Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir **clos et couvert**.

RESEAU DIVERS

- 4.10 Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 La façade sur voie publique de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 6m (minimum) et 10m (maximum) de la limite d'emprise de la voie publique d'accès principale à la parcelle, et à 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques (dans le cas d'une parcelle d'angle par exemple). Elle peut s'implanter sur les limites ou à 3m des autres emprises publiques en respectant la règle $L \geq H/2$ s'il s'agit de cheminement piétonnier ou cyclable, de parking ou encore d'espaces verts.
- 6.2 Les constructions annexes (abris de jardin, remise, garage...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- 6.3 Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- 6.4 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- 6.5 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.2 Les abris de jardins ou les annexes s'implanteront soit sur limite, soit en recul de minimum 1 mètre.
- 7.3 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës ou distantes de 4 mètres minimum.
- 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'ensemble des constructions sur un même terrain ne pourra excéder 50% de la superficie totale dudit terrain.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La **hauteur** maximale de la construction principale est limitée à 6.50m à l'égout de toiture
- 10.2 En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.

- 10.3 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.
- 10.3 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 10.4 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 10.5 L'aménagement des combles sera limité à un seul niveau de comble habitable

ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

DISPOSITIONS GENERALES

- 11.1 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

ASPECT

- 11.2 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal.
- 11.3 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.
- 11.4 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 11.5 Les tôles galvanisées sont interdites.

VOLUME ET TOITURES

- 11.6 Les toitures des constructions principales sur front de rue seront :
- à deux pans avec faitage sensiblement parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 35°;
 - en toitures terrasses, végétalisées ou non
- 11.7 Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- 11.8 Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- 11.9 Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- 11.10 Les toitures à pans doivent être recouvertes de tuiles rouges ou de matériaux d'aspect similaire.

LES ELEMENTS DE FACADE, PERCEMENT ET BALCON

- 11.11 Les matériaux neufs destinés à être recouverts ne pourront être laissés à l'état brut
- 11.12 Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.
- 11.13 Les fenêtres de toit sont limitées à 3 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- 11.14 Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

MENUISERIES

Pas de prescription

CLOTURES

Clôtures sur rue :

11.15 Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.

11.16 La clôture sera implantée dans le prolongement de la façade principale et seront constituées d'un dispositif à claire-voie ou de grillage sans muret, doublé ou non de haies vives.

11.17 La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1m20.

Clôtures séparatives :

11.18 Les clôtures seront implantées à l'arrière de la façade principale et seront constituées :

- Soit d'une haie vive
- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

11.19 La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1m80.

11.20 Dans le cas de clôtures en bordure du domaine routier départemental, une hauteur inférieure à 1.20m pourra être exigée selon le règlement routier départemental

LES VERANDAS

11.21 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques

12.2 Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

12.3 En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application du Code de l'Urbanisme s'il justifie :

- soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
- soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.

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

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| - logement collectif | 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher |
| - hôtellerie | 10 m ² par opération |
| - autre activité économique | 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher |
| - établissement d'enseignement | 1 m ² pour 15 élèves |
| - autre équipement public | suivant les besoins de l'opération. |

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

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

13.2 Les essences étrangères à la région (type tuyas, troènes) sont interdites.

13.3 Les plantations monospécifiques sont interdites.

13.4 Les parkings publics ou privés mais également le stationnement linéaire sur voirie de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations à raison d'au minimum un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique doivent être installés.

16.2 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique

LA ZONE « 2AU »

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine à moyen/long terme.

La zone 2AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 Tout mode d'occupation du sol est interdit.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 5m par rapport à l'emprise publique.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

11.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le coefficient d'occupation du sol est fixé à zéro.

ARTICLE 2AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel

d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE 2AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE « A »

CARACTERE DE LA ZONE A

Elle correspond aux espaces agricoles, qu'ils soient utilisés au titre des cultures ou des pâturages.

Sont également inclus, les bâtiments liés aux exploitations agricoles.

La zone A comprend un secteur Ah correspondant à des secteurs agricoles partiellement urbanisés où l'extension des constructions existantes est autorisée, ainsi que les abris de jardins, les garages et les piscines.

La zone A est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

EST INTERDIT :

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
- 1.2 Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- 1.3 Les constructions à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liées aux activités agricoles.
- 1.5 Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- 1.6 Les champs de panneaux photovoltaïques au sol
- 1.7 Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions liées à l'exercice de l'activité agricole (bâtiments agricoles et logement de l'exploitant) doivent se conformer au principe de gestion économe de l'espace défini dans l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être regroupées autour du site d'exploitation et ne doivent en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation.
- 2.2 Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole. Elles devront justifier de la nécessité d'une présence permanente. L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le demandeur intéressé devra fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol qui s'appuieront sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation (pour consultation des services compétents, Directions Départementale des Territoires, Chambre d'Agriculture).
- 2.4 Le logement de fonction doit être implanté à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation et ne doit pas créer de mitage de l'espace agricole environnant.
- 2.5 Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (abri de jardin, annexes, à l'exclusion des piscines) ne sont autorisées qu'à raison d'un logement par exploitation agricoles et dans les conditions suivantes :
 - ✓ Elles doivent être nécessaires et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole, et justifier de l'absolue nécessité d'une présence permanente
 - ✓ Elles doivent être édifiées à 100m maximum des bâtiments d'activité de l'exploitation agricole.

- 2.6 En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activités qui la justifie. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'activités la justifiant.
- 2.7 La création d'un gîte rural ne peut faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'hébergement de loisirs pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation pour l'exploitant.
- 2.8 Les constructions, installations et divers modes d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'exploitation agricole, 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 sont comptées à partir des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) (selon le cas, 50m ou 100m en référence au Règlement Sanitaire Départementale ou à la législation sur les installations classées).
 - ✓ De leur intégration optimale dans le paysage.
- 2.9 Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.
- 2.10 Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.
- 2.11 Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.
- 2.12 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
- 2.13 Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- 2.14 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.15 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.
- 2.16 Les infrastructures de transport sont autorisées en prévision de l'élargissement de l'autoroute.
- 2.17 Dans les secteurs Ah : pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée (inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher), à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux vers une activité industrielle ou artisanale (excepté pour l'artisanat d'art qui reste autorisé).
- 2.18 Dans les secteurs Ah uniquement, sont également autorisés les garages et les abris de jardin et à animaux domestiques, ainsi que les piscines non couvertes.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions ou **terrains** desservis
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité publique
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
 - ✓ aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique
- 3.2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.3 Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

VOIRIE

- 3.4 Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 5m d'emprise.
- 3.5 Les sentiers piétons doivent être conservés.

ARTICLE A4 : 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.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

- 4.3 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.4 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 4.5 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.

- 4.6 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.7 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

- 4.8 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément **des eaux usées** à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.9 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...
- S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- 4.10 Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
- La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

RESEAU DIVERS

- 4.11 Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2 Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.
- 6.3 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 6.4 Dans les secteurs Ah, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante à modifier ou à créer.
- 6.5 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- 7.2 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- 7.3 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol de toutes les annexes est limitée à 40m².
- 9.2 En secteur Ah, l'emprise au sol totale des annexes et des garages non accolés à la construction principale ne doit pas dépasser 30 m² surface de plancher. L'emprise au sol totale des piscines ne doit pas dépasser 30m².

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas dépasser un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de toit.
- 10.2 En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.
- 10.3 La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est fixée à 2m50 mètres.
- 10.4 La hauteur maximale des constructions et installations agricoles est fixée à 12 mètres.
- 10.5 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
- 10.6 Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
- 10.7 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS

CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LES ANNEXES :

ASPECT

- 11.1 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal.
- 11.2 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.
- 11.3 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

11.4 Les tôles galvanisées sont interdites.

VOLUME ET TOITURES

11.5 Les toitures des constructions principales à usage d'habitation autorisées à l'article A2 sur front de rue seront soit :

- à deux pans avec faitage sensiblement parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 35°
- en toitures terrasses, végétalisées ou non

11.6 Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.

11.7 Les toitures à pans des constructions principales à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être recouvertes de tuiles rouges ou de matériaux d'aspect similaire.

LES ELEMENTS DE FACADE, PERCEMENT ET BALCON

11.8 La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouvert ne pourront être laissés à l'état brut

11.9 La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.

11.10 Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

11.11 Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnement des ouvertures existantes.

11.12 Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

MENUISERIES

Pas de prescriptions

CLOTURES

Clôtures sur rue des constructions principales à usage d'habitation autorisées au paragraphe 2.1 de l'article A2:

11.13 Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.

11.14 La clôture sera implantée dans le prolongement de la façade principale.

11.15 La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1m20.

Clôtures séparatives des constructions principales à usage d'habitation autorisées au paragraphe 2.1 de l'article A2:

11.16 Les clôtures seront implantées à l'arrière de la façade principale et seront constituées :

- Soit d'une haie vive
- Soit d'un grillage plastifié vert, doublé ou non d'une haie vive.

11.17 La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2m.

LES VERANDAS

11.18 Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue.

11.19 En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE :

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 Les **murs-pignons** doivent être traités avec le même soin que les **façades principales**.

ASPECT

11.2 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- ✓ Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- ✓ Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants,
- ✓ Les effets de rayure et de fort contraste,

TOITURE

11.3 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.

11.4 Les bacs aciers non laqués sont interdits.

CLOTURES

11.5 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques

12.2. Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

12.3. En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application du Code de l'Urbanisme s'il justifie :

- soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
- soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les essences utilisées ne seront pas monospécifiques

13.2 Les haies, arbres, mares ... seront préservés autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.

13.3 Les bâtiments technique agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.

13.4 Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Il n'est pas fixé de règles.

Caractère de la zone

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers
- Espaces écologiques

La zone N est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

EST INTERDIT :

- 1.2 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2.
- 1.3 Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau.

ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- 2.1 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LE SECTEUR NJ

- 2.2 Seules les constructions type abri de jardins sont autorisées, dans la limite de 15m² d'emprise.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Un recul minimal de 3m doit être prévu.

- 6.2 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

- 7.2 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Les constructions doivent être espacées d'au moins 3m les unes des autres, excepté dans le cadre d'extension de constructions existantes.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LE SECTEUR NJ

9.1 L'emprise au sol maximale des constructions sur une unité foncière est fixée à 15m².

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale est fixée à 4m50m au faîtage.

10.2 Cet article ne concerne pas les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS

11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

16.1 Il n'est pas fixé de règles.

