

Département de  
Moselle



# Communauté de communes Bouzonvillois - Trois Frontières

Document conforme à celui annexé  
à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du .....

arrétant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Président





ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

**E**

## Communauté de communes Bouzonvillois - Trois Frontières

# RÈGLEMENT

Document conforme à celui annexé  
à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du .....

arrêtant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal

Le Président



# SOMMAIRE

PRÉAMBULE : structure du RÈGLEMENT .....	6
<b>GENERALITES.....</b>	<b>8</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>9</b>
I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL et portée .....	9
II – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET Secteurs .....	9
III – Lexique.....	12
IV- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	25
<b>TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>29</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA .....</b>	<b>47</b>
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités.....	47
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.....	50
SECTION III – ÉQUIPEMENTS et réseaux.....	63
<b>CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB .....</b>	<b>65</b>
SECTION I – Destinations des constructions, Usage des sols, nature des activités.....	66
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	68
SECTION III – équipements et réseaux .....	77
<b>CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE .....</b>	<b>79</b>
SECTION I – Destination des constructions, usage des sols et destinations .....	79
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.....	80
Section III – ÉQUIPEMENTS et réseaux .....	84
<b>CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX .....</b>	<b>85</b>
SECTION I – Destinations des constructions, Usage des sols, nature des activités.....	85
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale .....	87
Section III – ÉQUIPEMENTS et réseaux .....	92
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .</b>	<b>93</b>
<b>CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....</b>	<b>94</b>

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et nature des activités.....	94
SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale .....	96
Section III – ÉQUIPEMENTS et réseaux .....	103
<b>CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU .....</b>	<b>104</b>
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et nature des activités.....	104
SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale ....	105
Section III – ÉQUIPEMENTS et réseaux .....	106
<b>CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX .....</b>	<b>107</b>
SECTION I - Destinations des constructions, Usage des sols, nature des activités .....	107
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale....	110
SECTION III – ÉQUIPEMENTS et réseaux.....	115
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....</b>	<b>117</b>
<b>CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A .....</b>	<b>118</b>
SECTION I – Destination des constructions, usage des sols et natures des activités.....	118
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale....	121
SECTION III – ÉQUIPEMENTS et réseaux.....	125
<b>CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N.....</b>	<b>127</b>
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités .....	128
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale....	130
SECTION III – ÉQUIPEMENTS et réseaux.....	134

# PRÉAMBULE : STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire intercommunal, il permet de définir les utilisations et occupations du sol.

Pour le territoire intercommunal, le règlement se décompose de la manière suivante :

## **Le règlement se décompose de la manière suivante :**

1. Titre I - Dispositions générales à l'ensemble des zones ;
2. Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines ;
  - Chapitre I – Zones UA
  - Chapitre II – Zones UB
  - Chapitre III – Zones UX
  - Chapitre IV – Zones UE
3. Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
  - Chapitre I – Zones 1AU
  - Chapitre II – Zones 1AUX
  - Chapitre III – Zones 2AU
4. Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières ;
  - Chapitre I : Zones A
  - Chapitre II : Zones N
5. Annexes

## **Les différents chapitres des titres I, II et III se subdivisent en plusieurs sections :**

- Section I – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités
  - Article 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
  - Article 2 Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
  - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
- Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
  - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
  - Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Article 7 : Stationnement
- Section III – Équipements et réseaux
  - Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
  - Article 9 : Desserte par les réseaux



Département de Moselle



**PLUI**

ÉLABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

# GENERALITES

# INTRODUCTION

## I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET PORTEE

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal de communauté de communes Bouzonvillois Trois Frontières

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols encadrées par les articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Son contenu est défini en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## II – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en plusieurs types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) qui peuvent être également découpées en secteurs

### 1. LES ZONES URBAINES (U )

Les zones urbaines dites « zones U » sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines comprennent :

- **La zone UA** correspond aux centres anciens des communes, caractérisés par une morphologie urbaine particulière. Elle comprend 3 secteurs particuliers:
  - **Le secteur UAa**, correspondant au centre ancien de Bouzonville
  - **Le secteur UAb** correspondant au centre ancien de Sierck-les-Bains
  - **Le secteur UAc** correspondant au site des châteaux de Sierck-les-Bains, Manderen et Freistroff
  
- **La zone UB** qui correspond aux zones d'extension récentes à dominante habitat. Elle comprend plusieurs secteurs :
  - **Le secteur UBa** correspond aux secteurs avec un assainissement autonome ;
  - **Le secteur UBb** correspond aux secteurs avec des règles particulières en termes de hauteur, notamment les Pierres Hautes à Bouzonville et Bel air à Halstroff ;
  - **Le secteur UBc** correspond aux secteurs avec des règles particulières en termes de hauteur,
  - **Le secteur UBt** est voué aux constructions à usage d'habitation destinées à accueillir des touristes ;
  
- **La zone UE** qui correspond aux équipements publics et collectifs des communes.

- **Le zone UX** qui correspond aux zones réservées essentiellement aux activités économiques de type industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend un secteur **UXs** destinées à l'implantation des énergies renouvelables notamment le photovoltaïque.

## 2. LES ZONES À URBANISER (AU )

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel et/ou agricole des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation, où les réseaux et voies ouvertes au public existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone. Elles comprennent :

- **Les zones 1AU** à vocation résidentielle principalement. Elles comprennent deux secteurs
  - **Le secteur 1AUt** est voué aux constructions à usage d'habitation destinées à accueillir des touristes ;
  - Le secteur 1AUa où le règlement définit une règle spécifique en terme de hauteur;
- **Les zones 1AUX** destinées essentiellement aux activités économiques, artisanales et industrielles.
- Les **zones dites 2AU** qui correspondent aux zones destinées à l'urbanisation à long terme. Les voies ouvertes au public et les réseaux existant à la périphérie immédiate n'ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLUi.

## 3. LES ZONES AGRICOLES « zones A »

Les zones agricoles (A), sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend deux secteurs :

- **Un secteur Aa** correspond aux secteurs où la construction est strictement interdite.
- **Un secteur Av** correspond au secteur viticole.

## 4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Les zones naturelles et forestières dites « zones N correspondent aux zones forestières et naturelles du territoire, équipés ou non 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 naturel ;
- soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles

- soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment les risques d'expansion de crues ;

Elles comprennent les secteurs suivants :

- **Le secteur Nc** correspond aux cimetières.
- **Le secteur Nj** correspond aux secteurs de jardins
- **Le secteur Ni** correspond aux secteurs de loisirs dans les zones naturelles
- **Le secteur Nh** correspond aux secteurs d'habitat isolés au sein d'espaces naturels.
- **Le secteur Nv** correspond aux secteurs de vergers.
- **Le secteur Ns** correspond aux espaces naturels sensibles.

### III – LEXIQUE

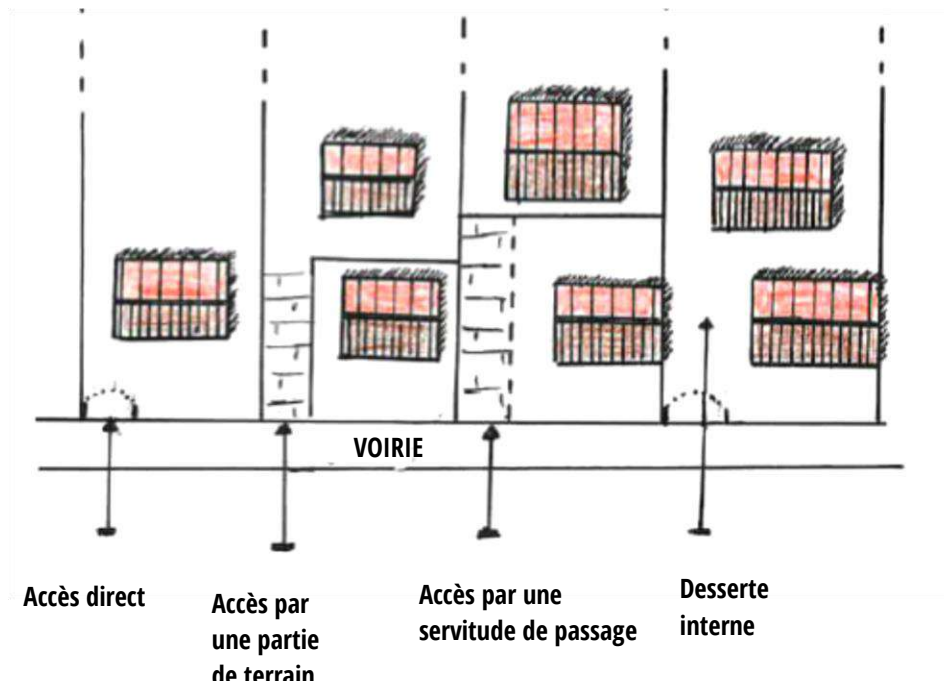
Ce lexique vise à définir avec le plus de précision possible le sens des termes employés dans le présent règlement. Il comprend les définitions du lexique national de l'urbanisme qui a été étoffé par des définitions supplémentaires et explicite la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

#### Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie



Dimension minimale des accès :

La dimension minimale des accès à retenir est :

- de 3,50 mètres;

### **Acrotère :**

L'acrotère est un élément de façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie. La fonction de l'acrotère est non seulement esthétique mais technique car elle permet de traiter les relevés d'étanchéité d'une toiture en terrasse (source atlas de l'architecture et du patrimoine)

### **Affouillement et Exhaussement**

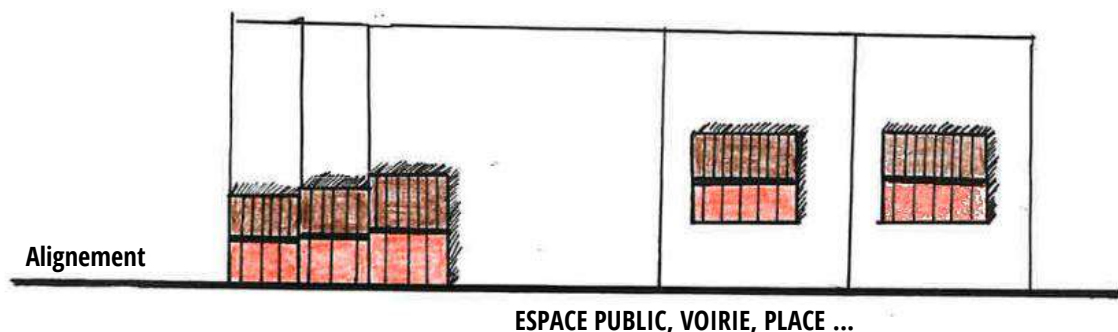
Modifications du niveau du sol naturel par déblai ou remblai.

### **Alignement** (article L 112-1 du code de la voirie routière en vigueur au 16 septembre 2024)

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.



### **Annexe** (lexique national d'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle est située sur le même terrain que la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Sont règlementés dans le PLUi les annexes suivantes : abri de jardin, garage, carport, piscine...

### **Annexe technique**

Ensemble des bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (exemple bâtiment de stockage, silos...) Sont exclus les habitations or de bâtiment de gardiennage. Les bâtiments destinés à la commercialisation ou à l'hébergement en lien avec l'activité agricole sont considérés comme des constructions de diversification agricole.

### **Bâtiment** (lexique national d'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Clôture**

Ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Il recouvre les murs, les portes de clôture, les clôtures à claire voie, en treillis, les palissades, etc.... La clôture nécessite l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies vives seules et les fossés. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le PLUi règlemente les clôtures en limites séparatives et en limite du domaine public.

**Elles sont soumises à une déclaration préalable.**

### **Construction** (lexique national d'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

### **Construction contiguë**

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

### **Construction existante** (lexique national d'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine n'est pas considérée comme une construction existante.

### **Cours d'eau**

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales ».

**Cours d'eau intermittent** : Cours d'eau asséché une partie de l'année.

**Cours d'eau permanent** : Cours d'eau avec un débit suffisant la majeure partie de l'année.



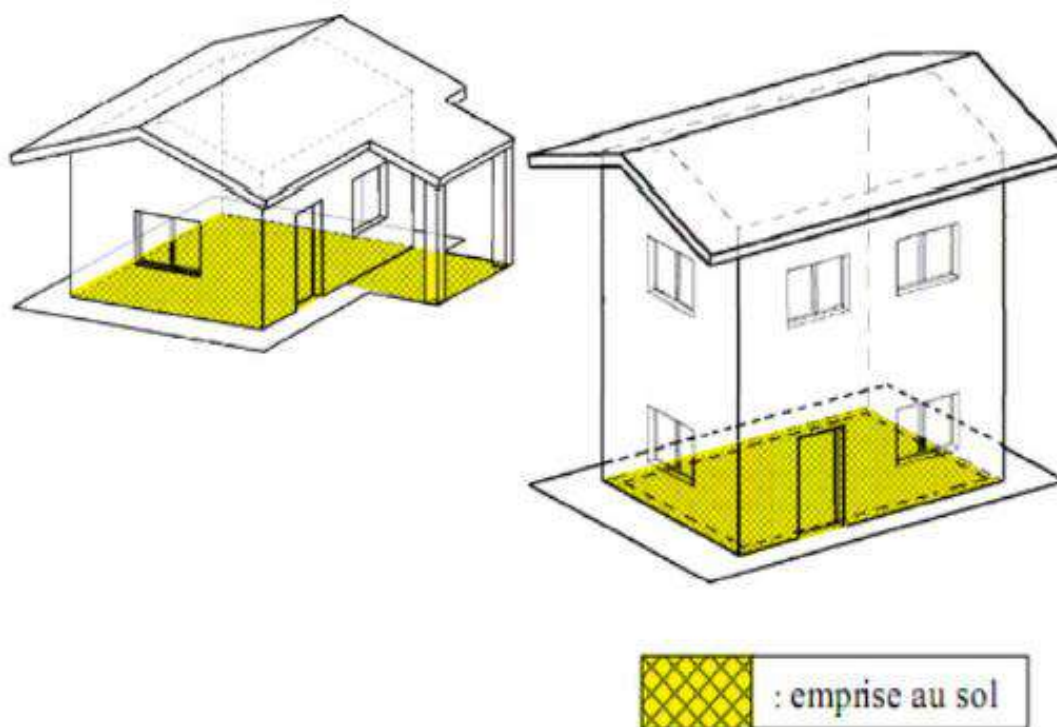
## Égout de toiture

Un égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière.

## Emprise au sol (lexique national d'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.



## Extension (lexique national d'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication

entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

### **Façade** (lexique national d'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Façade principale**

La façade principale d'une construction est celle qui donne sur la rue (façade principale avant). En cas de construction en angle, la façade principale est celle située le long de la route principale.

En cas de construction desservie par plusieurs voies, la façade principale sera celle par laquelle se fait l'accès principal.

### **Faîtage/Faîtière**

Le faîtage constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées. La prise en compte de ce point permet le calcul de la hauteur totale de la construction.

En cas de toiture mono-pan, la panne faîtière constitue la ligne supérieure du pan de toiture

### **Habitation légère de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

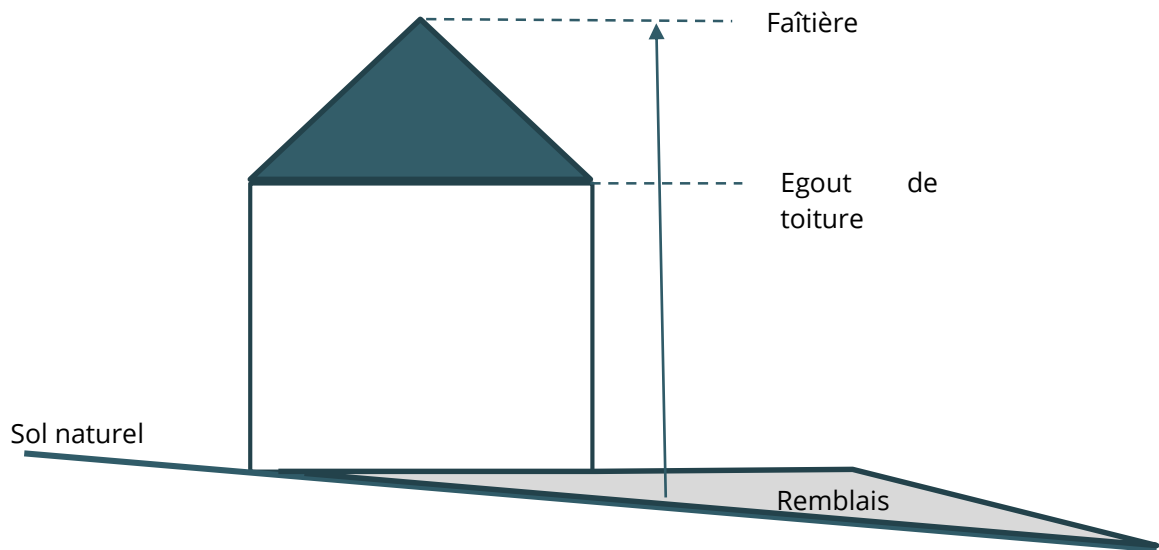
### **Hauteur** (lexique national d'urbanisme)

*« La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (avant tout remaniement du sol), à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur*

*Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) ».*

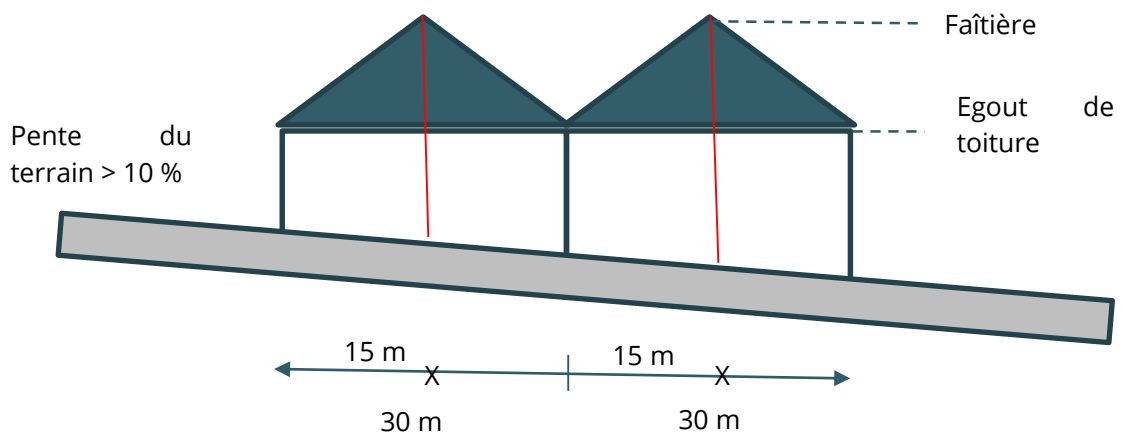
Le présent PLUi règlemente également la hauteur d'une construction à l'égout de toiture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade et favorise l'aménagement des combles.

## Hauteur sur un terrain naturel



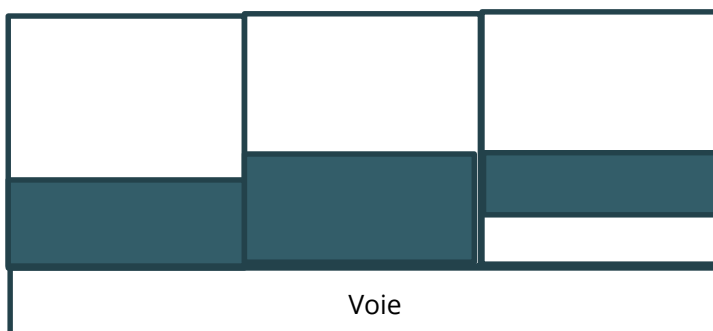
Lorsque dans le présent règlement du PLUi le terrain naturel présente une pente supérieure à 10 %, les façades des bâtiments projetés sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur maximale se mesure du point du terrain naturel situé au milieu de la façade jusqu'au point de référence, soit l'égout de toiture soit le faîtage.

## Hauteur sur un terrain naturel en pente



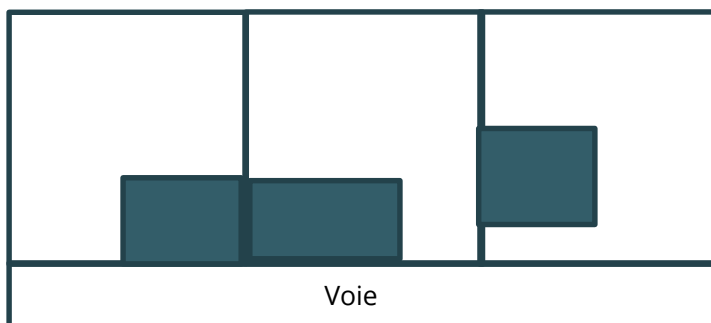
### Implantation des constructions en ordre continu

Dans ce cas, l'implantation d'une construction se fait d'une limite séparative latérale à l'autre



### Implantation en ordre semi-continu

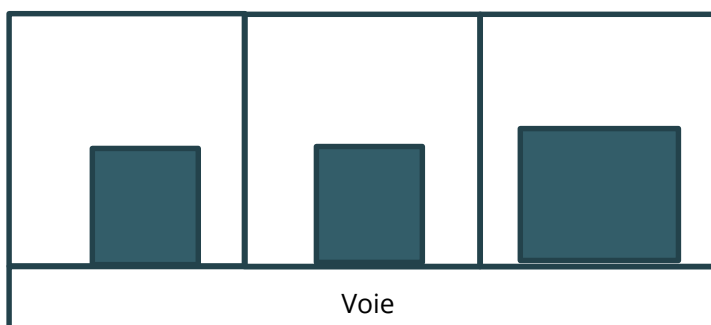
Dans ce cas la construction s'implante sur une limite latérale.



### Implantation en ordre discontinu

Dans ce cas, la construction est en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait peut être exprimé sous trois forme :

- La construction doit respecter une distance minimale constante
- La construction doit s'implanter à une distance fixe
- La construction doit respecter une distance variable qui peut dépendre, par exemple, de la hauteur de la construction



**Installation Classée pour la Protection de l'Environnement** (Code de l'environnement)

Les installations classées sont les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

### **Limites séparatives** (lexique national d'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Local accessoire** (lexique national d'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### **Logement locatif social** (source : [écologie.gouv.fr](http://ecologie.gouv.fr))

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers. Plus le loyer est élevé, plus les plafonds de ressources des ménages le sont.

- le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m<sup>2</sup> et 5,97 €/m<sup>2</sup> selon les régions ;
- le PLUS (prêt locatif à usage social) correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 €/m<sup>2</sup> et 6,70 €/m<sup>2</sup> selon les zones. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;

- le PLS (prêt locatif social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

### **Modénature**

Ensemble des éléments décoratifs en saillie sur une façade, tels que corniches, bandeaux, moulures, pilastres.

### **Muret, mur bahut**

Le mur-bahut est un mur maçonné servant de base à une clôture. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie. Le muret est quant à lui un mur de clôture réalisé par empilement d'élément de maçonnerie. L'absence de dispositif à claire-voie différencie le muret du mur-bahut.

### **Mur de soutènement**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Aussi, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture, le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après remblais ou déblais.

### **Reconstruction à l'identique**

Action consistant à rebâtir, à surface de plancher, à gabarit et à aspect extérieur équivalents, un bâtiment qui a été détruit (clos et couvert). Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### **Réhabilitation**

La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.

### **Rénovation**

Les travaux de rénovation portent sur des remplacements de matériaux vétustes ou endommagés et impliquent une réfection par la destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble de constructions, dans le cas d'une opération de rénovation urbaine. La mise aux normes ou la modernisation (comme le désamiantage ou le remplacement d'un revêtement acoustique) constituent des rénovations. Une rénovation peut faire partie d'un plan de restructuration.

## **Restauration**

Les travaux de restauration impliquent le retour d'un bâtiment ou d'une construction à son état originel, ou suffisamment proche, grâce à une mise en œuvre venant interrompre ou pallier le processus de détérioration du bâti.

## **Restructuration**

La restructuration consiste à modifier la structure organisationnelle d'un bâtiment pour lui donner une nouvelle configuration et répondre à de nouveaux objectifs.

## **Réservoirs de biodiversité :**

Il s'agit d'espaces protégés participant au patrimoine naturel :

- les sites Natura 2000
- les Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- Les sites du Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine (CENL)
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF 1)
- Les cours d'eau
- Les zones humides du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Ferrifère (SAGE)

## **Ripisylve**

Formation végétale qui se développe sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre. Elle est constituée de peuplements particuliers du fait de la présence d'eau pendant des périodes plus ou moins longues (saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes plus en hauteur, chênes pédonculés, charmes sur le haut des berges).

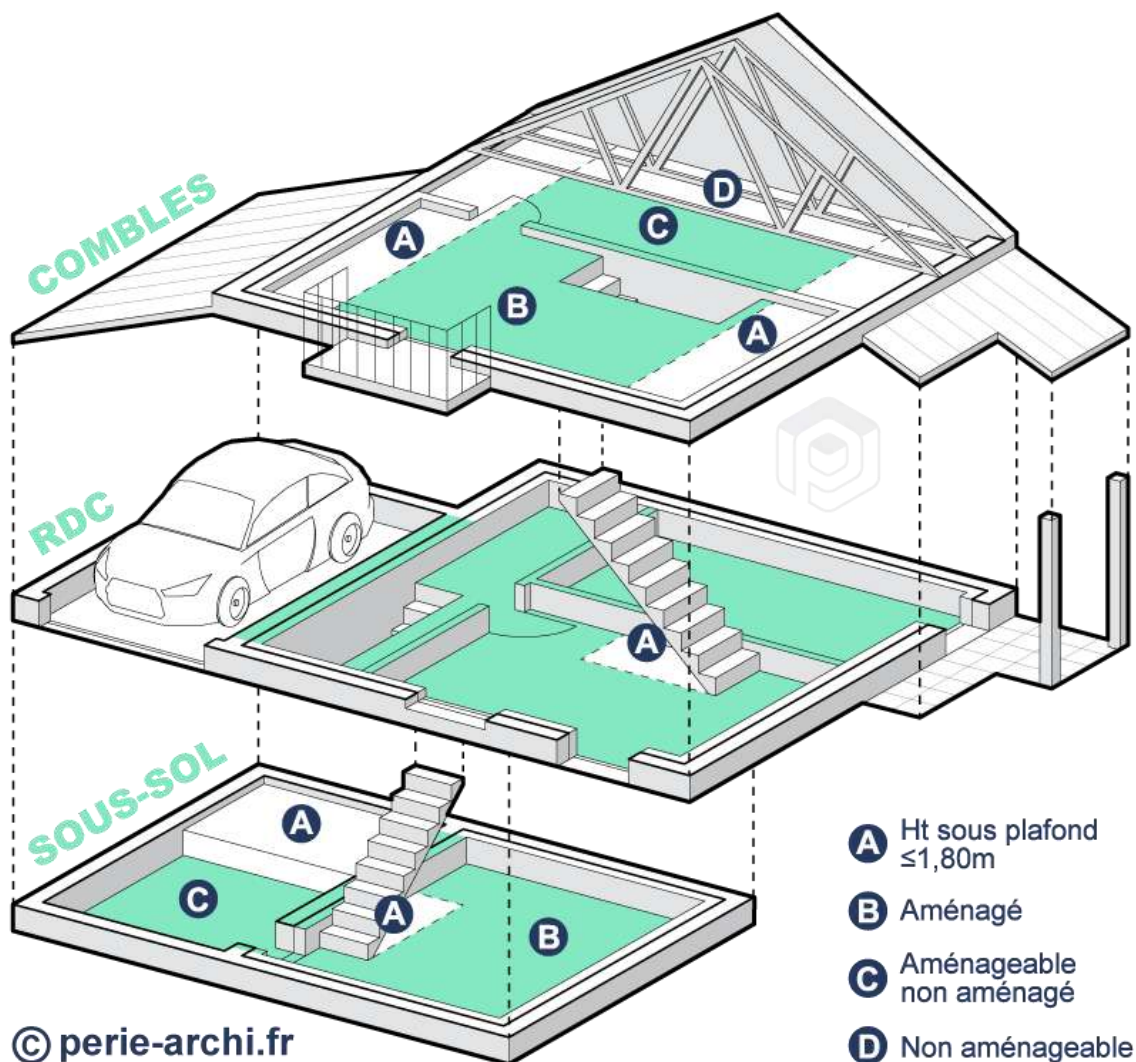
## **Surface de plancher**

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

## SURFACE DE PLANCHER



### Terrain naturel

Terrain tel qu'il est ou était avant les travaux, remblai ou déblai

### Unité foncière

La notion d'unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et définissant le terrain d'assiette du projet.

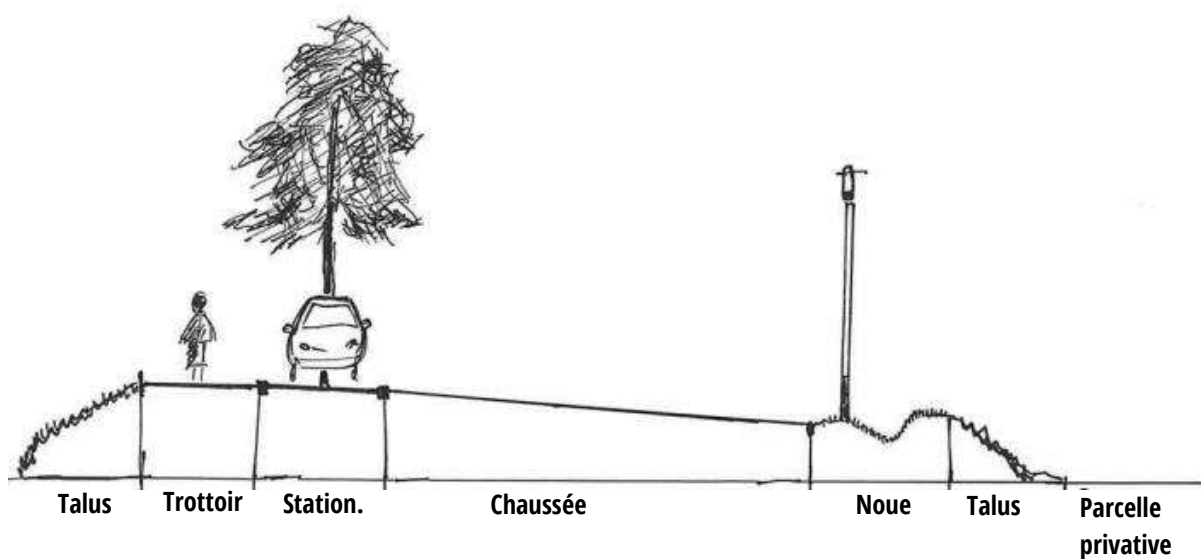


## Voies ou emprises publiques (lexique national d'urbanisme)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, lignes de métro, les jardins et parcs publics, les places publiques...

### Définition d'une voie



### Voie de circulation

Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules.

## IV– DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le code de l'Urbanisme définit les différentes destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées dans le PLUi. Les différents chapitres font référence à ces destinations et sous-destinations définies dans le lexique du présent règlement. L'arrêté du 22 mars 2023 modifiant l'arrêté du 10 novembre 2016 lui-même modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Destinations	Sous Destinations
<p><b>Exploitations agricoles et forestières</b></p>	<p><b>Exploitation agricole</b> : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.</p> <p><b>Exploitation forestière</b> : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
<p><b>Habitations</b></p>	<p><b>Logement</b> : La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p><b>Hébergement</b> : La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
<p><b>Commerces et activités de services</b></p>	<p><b>Artisanat et commerce de détail</b> : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p>

	<p><b>Restauration</b> : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle</p> <p><b>Commerce de gros</b> : s'applique à toutes les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p> <p><b>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p><b>Cinéma</b> : Constitue un établissement de spectacles cinématographiques toute salle ou tout ensemble de salles de spectacles publics spécialement aménagées, de façon permanente, pour y donner des représentations cinématographiques, quels que soient le procédé de fixation ou de transmission et la nature du support des œuvres ou documents cinématographiques ou audiovisuels qui y sont représentés. Ces salles sont situées dans un même bâtiment ou, lorsqu'elles sont situées dans des bâtiments distincts, sont réunies sur un même site, et font l'objet d'une exploitation commune.</p> <p><b>Hôtel</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p><b>Autres Hébergements touristiques</b> : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »</p>
<p><b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b></p>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement</p>

	<p>pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :</b> recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p><b>Salles d'art et de spectacles :</b> recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p><b>Équipements sportifs :</b> recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p><b>Lieux de culte :</b> recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p> <p><b>Autres équipements recevant du public :</b> recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage</p>
<p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p>	<p><b>Industrie :</b> recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p><b>Entrepôt :</b> recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données (data center par exemple)</p> <p><b>Bureau :</b> recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées</p>

	<p><b>Centre de congrès et d'exposition :</b> recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p><b>Cuisine dédiée à la vente à ligne :</b> recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>
--	--

Département de Moselle



**PLUI**

ÉLABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES A**  
**TOUTES LES ZONES**

## Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :

### Article 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Travaux et opérations interdites

La démolition d'un élément patrimonial identifié à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au règlement graphique, ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère de ces éléments protégés.

#### 1.2. Constructions, occupations, utilisations et aménagements et/ou travaux en zones de risques

##### *1.2.1. Secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques*

Dans les secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques, toutes les constructions, occupations et installations et tous aménagements et/ou travaux pouvant mettre en cause la sécurité des personnes à divers degrés et conformément aux règles édictées dans le PPR en vigueur et selon la nature et le degré d'aléas.

##### *1.2.2. Secteurs non soumis par un plan de prévention des risques*

Le territoire est concerné par une multitude de risques qui sont identifiés sur le plan de zonage par la prescription « Secteurs de risques ». La cartographie des risques étant évolutive, il est obligatoire, pour tout projet de construction, d'utilisation et d'occupation d'un terrain de se référer aux cartographies de risques les plus récentes.

En présence d'un ou plusieurs types risques et peu importe le niveau d'aléa, le règlement fixe le principe suivant :

Pour les terrains concernés par des inondations, glissements de terrains, chutes de blocs et de cavités, toutes les constructions, occupations, utilisations ainsi que tous les aménagements sont interdits à l'exception des cas précisés à l'article 2 des dispositions générales de ce règlement.

Dans les zones d'aléas forts et moyens de mouvements de terrain, les défrichements sont interdits.

### **1.2.3. Secteurs concernés par des sols pollués**

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par le figuré suivant « site et sols pollués »,

- Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;

- L'infiltration de l'eau pluviale ;

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles tels que les équipements, petite enfance, locaux d'enseignements, etc...

- Les constructions à usage d'habitat.

### **1.2.4. Zones traversées par un cours d'eau**

Pour les terrains situés dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau permanent ou intermittent, toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf dans les cas mentionnés à l'article 2.

## **1.4. Réservoirs de biodiversité**

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « Secteurs de réservoirs de biodiversité » toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf dans les cas mentionnés à l'article 2.

## **Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires**

### **2.1. Terrains concernés par la présence de risques**

#### **2.1.1. Pour l'ensemble des risques**

Pour les terrains concernés par la présence de risques, délimités sur le plan de zonage par la prescription « Secteurs de risques » toutes les occupations et utilisations du sol au sein de ces terrains peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.



Chaque projet devra se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire intercommunal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

### ***2.1.2. Terrains concernés par des risques d'inondation***

Pour les terrains concernés couverts par un Plan de Prévention des Risques Inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux autorisations sous conditions définies dans le règlement du PPRI en vigueur.

Pour les terrains inondables non couverts par un PPRI, sont autorisées sous conditions :

- les aménagements, travaux et les opérations ayant pour but l'entretien, la valorisation et le renforcement écologique des cours d'eau et de ses berges ainsi que ceux ayant pour but la réduction du risque d'inondation ;
- les travaux portant sur l'aspect extérieur des constructions et des façades
- la réhabilitation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi impactés par le risque d'inondation. Dans ce cas, les travaux de réhabilitation devront intégrer les dispositions suivantes :
  - interdiction des sous-sols ;
  - le premier niveau habitable doit être situé au-dessus de la cote de crue des plus hautes eaux connues ;
  - les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites (ex : murets) ; seules sont autorisées les structures ajourées (ex : grillage), de manière à ne pas soustraire de volume d'eau à la crue et laisser l'eau s'étendre sur le terrain ;
  - le projet de construction doit bénéficier d'un accès sécurisé en période de crue, correspondant au niveau des plus hautes eaux connues ;
  - les constructions sont autorisées sur vide sanitaire inondable ou sur pilotis, de manière à ne pas soustraire de volume d'eau à la crue ;
  - mise hors d'eau des réseaux et utilisation de matériaux insensibles à l'eau ;
- les agrandissements, les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à condition qu'elles n'aient pas un impact aggravant sur le risque existant et que leur conception et leur agencement sur le terrain ne gêne l'écoulement de l'eau.

### ***2.1.3. Terrains soumis aux mouvements de terrains***

Pour les terrains concernés par un niveau de risque identifié en aléa faible à moyen inclus, les constructions, occupations et utilisations du sol peuvent être autorisées à condition :

- de réaliser et fournir les études préalables
- de réaliser les travaux nécessaires à la stabilité du sol, à la conservation des constructions projetées et, le cas échéant, à la conservation totale ou partielle de l'ouvrage souterrain.
- qu'il ne s'agisse pas d'établissement recevant du public ou de terrain de camping.

### ***2.1.4. Terrains concernés par des aléas retrait-gonflement d'argile***

Dans les zones d'exposition moyenne à forte, une étude géotechnique préalable doit être réalisée avant toute construction à usage d'habitation à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Le pétitionnaire est alors tenu soit de suivre les recommandations de l'étude de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de l'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction fixé par arrêté du 22 juillet 2020.

#### ***2.1.5. Terrains soumis aux cavités***

Le principe d'interdiction générale ne s'applique pas aux cavités localisées avec une précision supérieure à 250 mètres, pour celles-ci, les constructions, utilisations et occupations peuvent y être autorisées à la condition qu'aucun risque n'est avéré sur le terrain concerné.

#### ***2.1.6. Canalisation de transports de matières dangereuses***

Dans les zones traversées par des canalisations de transports de gaz naturel, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les servitudes d'utilité publique définies par arrêté préfectoral.

#### ***2.1.7. Secteurs concernés par des sols pollués***

Dans les secteurs concernés par des sites ou sols pollués identifiés sur le plan de zonage par le figuré « sites et sols pollués », les constructions, aménagements, usages et activités autorisés sont admis sous réserve que des études et des travaux soient mis en œuvre préalablement et un plan de gestion défini, ceci afin de prévenir tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site.

### **2.2. Terrains traversés par un cours d'eau**

Pour les terrains situés dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, sont autorisés les aménagements, travaux et les opérations ayant pour but l'entretien, la valorisation et le renforcement écologique des cours d'eau et de ses berges.

### **2.3. Réservoirs de biodiversité et sites Natura 2000**

Pour les terrains concernés par la prescription «secteur de réservoir de biodiversité» correspondant aux réservoirs de biodiversité du SCoTAT à la date d'approbation du PLUi sont uniquement autorisés les aménagements, installations et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de ces espaces.

Dans les secteurs Natura 2000, les constructions, occupations, utilisations et aménagements/travaux sont autorisés à condition que leur(s) réalisation(s) ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et flore sauvages qui ont justifié la délimitation d'un site Natura 2000.

#### **2.4. Lisière forestière**

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter le recul par rapport aux espaces boisés en zone N indiqué au plan de zonage. Cette règle ne s'applique pas pour les reconstructions à l'identique après sinistre figurant dans cette marge de recul.

#### **2.5. Affouillements et exhaussements du sol**

Les affouillements et exhaussements\* du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires à une construction, occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- ou qu'ils soient nécessaires à des travaux directement liés soit :
  - o à la lutte contre les risques ;
  - o à des fouilles archéologiques.

#### **2.6. Isolation acoustique**

A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le zonage d'information « Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre », les constructions devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Moselle (voir arrêtés joints en annexe).

#### **2.7. Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation**

L'ensemble des occupations et utilisations non visées à l'article 1 doivent être compatibles avec :

- les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Pas de dispositions générales

## **Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale**

### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite ou recul des voies privées ouvertes à la circulation.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas d'une construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLUi relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

Dans les zones traversées par les voies ferrées, les constructions devront respecter un recul minimum de 2 mètres à compter de la limite légale du domaine ferroviaire. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée.

Pour les travaux de transformation, lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 4.1 de la zone, le projet ne peut porter que sur 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.

#### **4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière .

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLUi relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

Pour les travaux de transformation, lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 4.2. de la zone, le projet ne peut porter que sur 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.

#### **4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription générale

#### **4.4. Emprise au sol des constructions**

Pas de prescription générale

#### **4.5 Hauteur**

Pas de prescription générale

### **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **5.1. Règle générale**

Le projet ne peut être accepté que si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **5.2. Toitures**

Pas de prescription générale

#### **5.3. Façade**

Pas de prescription générale

#### **5.4. Ouvrages annexes et coffrets techniques**

##### **Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...) y compris les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie publique et être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique.

Les appareillages techniques (climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas ils devront être dissimulés au moyen d'une protection visuelle esthétique.

#### **5.5. Energies renouvelables et performances énergétiques**

##### **Dans toutes les zones à l'exception des zones 1AUX, et 2AU**

Les systèmes solaires (capteurs thermiques ou photovoltaïques) seront disposés de façon cohérente par rapport à la couverture et au volume de la construction. Ils seront alignés sur une même horizontale axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure.

Les zones de stockage (cuve de récupération des eaux de pluies par exemple) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités. Dans ce cas ils devront être dissimulés au moyen d'une protection visuelle esthétique.

## 5.6. Clôtures

### 5.6.1. En limite du domaine public

Pas de prescription générale

### 5.6.2. En limites séparatives

Pas de prescription générale

## 5.7. Eléments patrimoniaux et paysagers

### 5.7.1. *Eléments patrimoniaux*

Le règlement graphique identifie des éléments patrimoniaux à conserver, à valoriser ou à requalifier.

La destruction d'un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables » est interdite.

Tous les travaux réalisés sur un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables » ne devront pas porter atteinte au caractère de celui-ci (préservation de la façade, maintien des ouvertures, suppression des modénatures et encadrements des ouvertures s'ils existent)

Le déplacement d'éléments patrimoniaux est autorisé, à condition que l'élément déplacé puisse rester visible depuis l'espace public.

Les murs en pierre sèche, identifiés au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables linéaires » doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Toutefois, leur percement est autorisé lorsqu'il s'agit de répondre à une nécessité d'accessibilité à une construction\* ou à une parcelle. Les travaux de renforcement, de réfection (en cas de mur en mauvais état) et/ou de valorisation de ces ouvrages pourront intégrer des enduits/crèpis aux colorations proches du mur originel.

### 5.7.2. *Éléments paysagers*

Le règlement graphique identifie des éléments paysagers à conserver. La destruction de ces éléments repérés au plan par la prescription « Éléments paysagers et écologiques remarquables » est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément paysager que le PLUi a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être supprimés uniquement en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

Les haies, identifiées en tant qu'éléments patrimoniaux linéaires sur le plan de zonage par la prescription « Éléments paysagers et écologiques remarquables linéaires » doivent être conservées et maintenues. Toutefois, leur percement est autorisé dans les cas suivants :

- Garantir l'accès à une parcelle ou à une unité foncière ;
- Recomposition écologique (trouées) afin de garantir le passage de certaines espèces animales ;

Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action :

- Respecte les principes de l'annexe « Gestion des haies » ;
- Intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies remplacées.

Les opérations de compensation privilégieront les espèces locales dont une liste non exhaustive figure dans le cahier de recommandation figurant en annexe au règlement

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **6.1. Espaces verts et terrains libres**

#### **Dans toutes les zones à l'exception des zones UX, 1AUX et 2AU**

L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisés en privilégiant les essences locales, dont une liste non exhaustive figure dans le cahier de recommandation figurant en annexe au règlement. Les plantations d'espèces invasives sont interdites.



En cas de construction(s) principale(s) nouvelle(s), 20% au minimum de la surface de la parcelle devra être maintenue en verger et/ou en espace vert de pleine terre

Lors de la création de nouvelles aires de stationnement :

- pour 4 places de stationnement, 100 % de la superficie devront être réalisés en surface perméable
- Au-delà de 4 places, un minimum de 50% des surfaces aménagées devront être réalisées en surfaces perméables (dalles gazons, dalles alvéolées, ....)

Tous les aménagements en surface (accès, voirie, parking, terrasse...) doivent être aménagés en matériaux perméables (pavés drainants à joints élargis, allées alvéolées,....)

## 6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés au plan de zonage par la prescription « Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue » doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuité définies selon les milieux (prairies, forêts, espaces thermophiles, zones humides) par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLUi .

### Article 7 : Stationnement

#### Article 7.1. Dispositions générales

**Dans toutes les zones, à l'exception des zones 2AU, N et A :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements aménagés.

En cas d'impossibilité de réaliser du stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations si le pétitionnaire justifie, 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 (moins de 300 m) 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 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLUi, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **Place des visiteurs**

Pour les opérations importantes, il sera exigé des places de stationnement à destination des visiteurs sur le domaine privatif, accessible depuis le domaine public. Leur nombre sera défini en fonction de la taille de l'opération

## **Stationnement à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics**

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique et du regroupement de différents équipements sur le même site.

### **7.2. Possibilité de mutualisation du stationnement**

#### **Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU, A et N**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à caractère mixte, les obligations de stationnement définies pour les destinations et sous destinations autorisées dans la zone (UA, UB, UE, UX, 1AU et 1AUX) peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en journée pour les activités et équipements publics). Toutefois le parc de stationnement doit répondre au besoin du projet et à toutes les catégories d'utilisateurs potentiels.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.

Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui de la catégorie de constructions générant le plus de besoins, suivant les normes définies par destination et sous-destination de la zone,

### **7.3. Stationnement des deux roues**

#### **Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU, A et N**

Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos devra être réalisé. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.

### **7.4. Véhicules électriques ou hybrides**

#### **Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU, A et N**

Pour toute construction neuve d'habitation (d'au moins deux logements), bâtiment de service public ou à usage principal industriel ou tertiaire, ensemble commercial ou cinématographique, le parc de stationnement devra prévoir un circuit électrique spécifique pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la réglementation en vigueur.

## Section 3 – Equipements et réseaux

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 8.1. Accès

##### **Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, ils doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Ils doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les accès des riverains sur les routes départementales ou communales sont soumis à l'avis du concessionnaire de la voirie.

#### 8.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées existantes, aménagées ou projetées, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les cheminements piétonniers repérés au plan de zonage par la prescription « Voies à conserver » devront être conservés.

Les voies nouvelles créées à l'occasion d'un projet de construction ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant. Les voiries automobiles en impasse sont interdites, sauf en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

La dimension des voies nouvelles devra prendre en compte les espaces dédiés à la circulation des piétons et des vélos.

Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale par exemple :

- une largeur des voies de 5 mètres sera suffisante ;
- Une largeur de plateforme de 3,5 mètres minimum est admise dans le cas d'une voie en sens unique.
- Un trottoir aura une dimension minimale de 1,50 m et une bande cyclable une dimension d'environ 1,50 m.

Le revêtement de ces voies devra être conçu de manière à :

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Faciliter l'infiltration des eaux.

## **Article 9 : Desserte par les réseaux**

### **Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU**

#### **9.1. Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante en vigueur.

#### **9.2. Assainissement**

##### ***9.2.1. En zonage d'assainissement collectif***

Dans les secteurs d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, conformément à la réglementation en vigueur, au code de la santé et au règlement général d'assainissement de la collectivité qui exerce la compétence concernée.

### ***9.2.2. En zonage d'assainissement non collectif***

Toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

## **9.3. Eaux pluviales**

### ***9.3.1. Gestion des eaux pluviales***

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage des eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle au plus près d'où elle tombe et par infiltration, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, toitures végétalisées, structures réservoirs, revêtements perméables ou stockage (cuve de récupération...)

Seule la part résiduelle de celles-ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle seront rejetées au milieu naturel et en cas d'impossibilité au réseau destiné à collecter les eaux pluviales.

Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services instructeurs compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

### ***9.3.2. Principe d'antériorité***

Dans le cadre de projets portant sur des parcelles ou unités foncières déjà partiellement imperméabilisées, les prescriptions du présent règlement s'appliquent pour toutes les réalisations nouvelles, et les changements de destination de l'immeuble.

### ***9.3.3. Réduction de l'imperméabilisation des sols***

La réduction de l'imperméabilisation est à rechercher par tous les moyens, en sollicitant l'ensemble des composantes urbaines (bâti, voiries, parkings, espaces verts) pour infiltrer, évaporer et stocker les eaux pluviales avant qu'elles ne rejoignent le milieu naturel ou en cas d'impossibilité le réseau collecteur pluvial.

La conception des aires de stationnements et des voiries, permettra la gestion de l'eau de pluie au plus près d'où elle tombe et son infiltration : pentage vers des espaces verts creux végétalisés, altimétrie des espaces compatibles avec la gestion intégrée de l'eau, matériaux et structures de chaussée compatibles avec l'infiltration.

La déconnexion est à envisager :

- à court terme pour les espaces et établissements publics totalisant de grandes superficies imperméabilisées à l'amont de sites sensibles,
- à moyen et long terme pour toutes les surfaces imperméabilisées, en domaine public ou privé, à la faveur d'opérations de réhabilitation \* et de campagnes de sensibilisation de la population.

#### **9.4. Infrastructure et réseaux de communication électroniques**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière , s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures en zones à urbaniser, devront être accompagnés de la mise en place systématique de fourreaux permettant le passage de réseaux notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique ainsi que d'infrastructures (armoires ou bornes de distribution).

#### **9.5 Réseaux urbains et de ramassage**

Dans toutes les zones à l'exception des zones 1AUX, 2AU, A et N, dans le cadre de travaux de rénovation ou de réhabilitation de constructions conduisant à la création d'au moins 3 logements, il doit être prévu la création d'un local à ordures ménagères intégrant le tri sélectif. Le dimensionnement de ce local devra être déterminé par le nombre de bacs prévu en fonction du nombre de logements et de par la fréquence de la collecte.

Département de Moselle



**PLUI**

ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL



**TITRE II**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien des communes. Elle comprend 3 secteurs :

- Le secteur UAa, correspondant au centre de Bouzonville
- Le secteur UAb correspondant au centre de Sierck-les-Bains
- Le secteur UAc correspondant au site du château de Sierck-les-Bains

La zone UA et ses secteurs peuvent être concernés par les risques et nuisances suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque radon ;
- Le risque de cavités ;
- L'aléa sismique (très faible ou faible à Apach);
- L'aléa retrait gonflement d'argile
- Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses ;
- La présence de sols pollués
- Les risques technologiques liées aux installations classées
- Le risque nucléaire.
- Les couloirs de bruit relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal et intercommunal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE UA 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS



### 1.1. Règles générales

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »

### 1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'exploitation forestière ;
- L'industrie ;
- Le commerce de gros

### 1.3. Les aménagements suivants :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage :
  - L'installation d'une résidence mobile visée par l'[article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
  - Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage.
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir de 10 unités et plus ;
- les travaux ayant pour effet de détruire un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural identifié dans le PLUi.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits dans le secteur UAb

### 1.4. Les usages des sols et activités suivantes :

- Les carrières ;
- Les installations classées sauf cas cités à l'article 2.
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur

### 1.5. Dans le secteur UA<sub>c</sub>,

- Tous les usages de sol, constructions destinations, sauf celles autorisés sous conditions dans l'article UA 2

## ARTICLE UA 2 – AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES

### 2.1. Règles générales

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » .

### 2.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, agrandissement, transformation ou extension et annexes techniques liés à une exploitation agricole existante située dans la zone à la date d'opposabilité du PLUi ;
- Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux sont autorisées à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial (lapin, volailles...) à la condition qu'elles n'engendrent pas de risque et de nuisances (bruit, odeurs...° et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel au sein de la zone
- Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité existante, autorisée et compatible avec le caractère résidentiel au sein de la zone ;
- Les installations classées et leurs extensions soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, atelier de réparation de véhicules, station service, etc....)

### 2.3. Dans le secteur UAc sont autorisées uniquement sous conditions :

- Les constructions destinées aux équipements publics et touristiques dans un objectif de gestion et de valorisation touristique des châteaux (Sierck-Les-Bains, Manderen, Freistroff)

## ARTICLE UA 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 3.1. Mixité fonctionnelle :

Pour les rez-de-chaussées des constructions implantées le long des voies concernées par la prescription « linéaire commercial protégé », le changement de destination des locaux de commerces et activités de services existants à la date d'approbation du PLUi en habitation est interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

### **3.2. Mixité sociale**

Pas de prescription

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE UA 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 4.1.1. Règles générales : les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au 4.1. de l'article 4, section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »
- 4.1.2. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions directement voisines.
- 4.1.3. Les constructions annexes devront s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction principale ou à l'arrière de celle-ci.  
Les constructions principales en second rideau sont interdites
- 4.1.4. L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement maximum de 30 cm par rapport aux règles d'implantation ci-dessus à condition d'être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre de vie environnant.

#### **4.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 4.2.1. Règles générales : les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au 4.1. de l'article 4, section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »
- 4.2.2. Dans les secteurs en ordre continu, la façade sur rue sera implantée d'une limite séparative latérale à l'autre sur une même propriété aboutissant à une voie.
- 4.2.3. Toutefois la règle indiquée en 4.2.2. ne s'applique aux parcelles d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une des limites séparatives. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement 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 hauteur du sol à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 4.2.4. Pour les constructions principales non-contiguës, toute construction principale devra être en tout point (balcon en saillie et débord non compris dans la limite d'un mètre) soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction mesurée depuis le terrain naturel en pied de façade sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres d'une de ces limites.
- 4.2.5. Pour les annexes non accolées (abri de jardin et garage...), la construction s'implantera sur une limite séparative ou en respectant un recul de 1 m minimum
- 4.2.6. L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation en limites séparatives ci-dessus à condition d'être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre de vie environnant

#### **4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription sauf dans le secteur UAb, où la construction en deuxième ligne est interdite

#### **4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

### **• ARTICLE UA 4.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 4.5.1. Dans les secteurs en ordre continu, les constructions nouvelles devront s'aligner sur la hauteur des égouts de toitures des deux constructions voisines jouxtant la construction nouvelle. En cas de hauteurs inégales des toitures voisines, l'égout de toiture sera placé à la même hauteur d'un des égouts de toiture d'une construction voisine ;

- 4.5.2. Dans les secteurs en ordre non continu, la hauteur des constructions principales à édifier ne pourra être supérieure de plus d'un mètre à la hauteur à l'égout de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus d'un mètre à la hauteur de l'égout de la construction voisine la moins élevée.
- 4.5.3. En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, la hauteur de l'extension ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction principale.
- 4.5.4. Les annexes non contiguës à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage ou 3 m à l'acrotère

## ARTICLE UA 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

### 5.1 – REGLE GENERALE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.1. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 5.2 – TOITURES

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

- 5.2.1. Les toitures seront à 2 pans avec le faîtage parallèle à la rue ;
- 5.2.2. Les toitures des constructions en angle de rue et les toitures en extrémité de bande pourront toutefois être traitées à trois ou quatre pans en secteur continu à condition que la continuité de la toiture soit assurée ;
- 5.2.3. Les pentes de toiture seront comprises entre 25° et 45° ;
- 5.2.4. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées ;
- 5.2.5. Les fenêtres de toit sont autorisées sur le pan de toiture côté rue à condition de respecter les alignements des ouvertures existant sur la façade ;
- 5.2.6. Les lucarnes ne sont pas admises sur le pan de toiture côté rue ;
- 5.2.7. Les toitures terrasses et plates sont interdites, à l'exception des toitures végétalisées ;
- 5.2.8. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux photovoltaïques, capteurs solaires... devront

être disposés de façon cohérente par rapport à la couverture et le volume de la construction afin de conserver un ensemble harmonieux.

5.2.9. La toiture devra :

- Soit avoir la même apparence et la coloration que la tuile rouge à brun
- Soit avoir l'aspect de l'ardoise naturelle. Cette disposition s'applique exclusivement à des bâtiments spécifiques (équipements et constructions publiques, maisons de maître) et à des constructions dont l'ardoise est le matériau de couverture d'origine
- En cas d'extension de la construction ou de renouvellement de la toiture, les caractéristiques de couleur et d'apparence de matériaux devront être respectées
- Ces règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, marquises, carports et piscines, pour lesquelles les matériaux pourront être translucides.

### **Dans le secteur UAa uniquement**

5.2.10. Les toitures seront à 2 pans avec le faîtage parallèle à la rue. Toutefois elles pourront être à 1 pan pour les annexes, extensions, vérandas....

5.2.11. Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

5.2.12. Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.

5.2.13. Les châssis de toit seront autorisés si leur dimension, leur forme et leur emplacement sont compatibles avec la composition de la façade.

5.2.14. Les pentes de toiture seront comprises entre 25° et 45°.

5.2.15. La réalisation de toiture terrasse est autorisée à condition qu'il s'agisse d'une architecture contemporaine et qu'elle soit végétalisée

5.2.16. La toiture devra :

- Soit avoir la même apparence et la coloration que la tuile rouge de terre cuite
- Soit avoir l'aspect de l'ardoise naturelle. Cette disposition s'applique en cas de modification partielle ou de réfection d'une couverture ardoise
- Ces règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, carports et piscines, pour lesquelles les matériaux pourront être translucides.

5.2.17. Les bardeaux et l'étanchéité seront de teinte verte ou noire uniquement pour les abris.

5.2.18. Le zinc est autorisé pour les constructions contemporaines

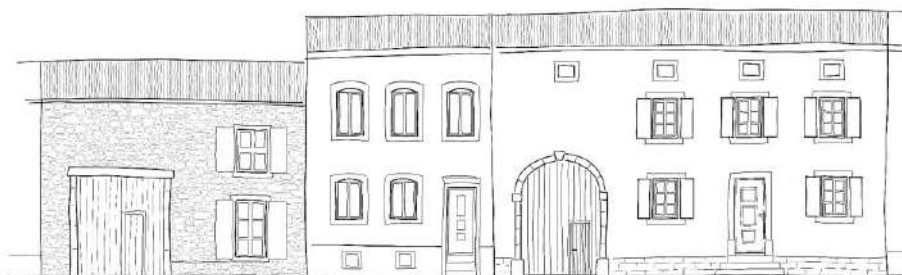
### **Dans le secteur UAb uniquement :**

- 5.2.19. Le faîtage principal du bâtiment donnant sur la voie doit être parallèle ou perpendiculaire en fonction de la typologie et l'époque de construction du bâtiment à cette voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées exceptionnellement dans des contextes particuliers (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments). Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, vérandas et piscines couvertes
- 5.2.20. Les pentes de toiture seront comprises entre 25° et 35°
- 5.2.21. En cas d'extension sur le pignon, la faitière sera parallèle au volume principal
- 5.2.22. Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante
- 5.2.23. Les toitures seront réalisées, soit en ardoise naturelle, soit en ardoise en vielle allemande dite "Shuppen", soit en tuile écaïlle ou creuse en cohérence avec la typologie et l'époque de construction du bâtiment et la pente de toiture
- 5.2.24. Les cheminés d'origine enduites et non chemisées de matériaux métalliques ou synthétiques seront conservées
- 5.2.25. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (gouttières, chenaux, ...) seront en zinc.
- 5.2.26. Les toitures en bac acier imitation tuiles sont interdites.

### 5.3 - FAÇADES

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

- 5.3.1. Les façades seront conçues dans l'esprit de celles du village et composées selon le modèle de murs percés de baies rectangulaires verticales plus hautes que larges réparties selon le rythme des travées des maisons.



- 5.3.2. Lors de travaux de réhabilitation, les caractéristiques des percements doivent être respectées (rythme et proportion des percements).
- 5.3.3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne doivent pas être laissés bruts.

- 5.3.4. Les terrasses, loggias et balcons en saillie ne sont pas autorisés en façade sur rue.
- 5.3.5. Les caissons extérieurs des volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade ;
- 5.3.6. Les volets battants seront maintenus et l'aspect bois privilégié
- 5.3.7. Les encadrements arrondis des portes de granges seront conservés
- 5.3.8. Les enduits peints respecteront les aspects et couleurs de peintures de façades traditionnelles du nuancier figurant en annexe du PLUi,
- 5.3.9. Le bardage bois vertical pour les constructions annexes (abris, appentis) et façades secondaires est autorisé.
- 5.3.10. Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, pergolas, marquise ou piscines (dômes).
- 5.3.11. Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleurs principales du bâtiment Elles respecteront le nuancier figurant en annexe du PLUi
- 5.3.12. L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm maximum à condition d'être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre de vie environnant.  
Pour les murs anciens composés de matériaux sensibles à l'humidité comme les moellons de pierre , le torchis, la paille, le bois..., le matériau isolant et l'enduit doivent être choisis avec soin pour ne pas faire obstacle à l'évacuation de l'humidité.  
L'isolation par l'extérieur devra par ailleurs respecter la volumétrie (soubassement, mur pignon biais, tablette des fenêtres) ainsi que les éléments de décors en relief qui de devront être reconstitués (encadrements et tablettes, effets de chaînes d'angle, corniche, soubassement, ouvertures)

#### **Dans le secteur UAa uniquement**

- 5.3.13. Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins
- 5.3.14. Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâti traditionnel.
- 5.3.15. Lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements devront être respectés.
- 5.3.16. Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
- 5.3.17. Les volets battants existants seront restaurés ou remplacés par des volets en bois ou aspect bois.



5.3.18. Dans les ensembles de bâti traditionnel, les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur rue sont interdits.

5.3.19. Pour les constructions contemporaines, la forme des fenêtres (ou baies vitrées) pourra être traitées librement.

5.3.20. Façades commerciales :

- Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. Les aménagements de façades commerciales doivent tenir compte du parcellaire ressenti (pas de vitrine d'un seul tenant ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de 2 ou plusieurs immeubles contigus).
- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du premier étage.

5.3.21. Matériaux et colorations

- Sont autorisés :
  - Les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout autre enduit d'aspect équivalent,
  - Les bardages bois revêtu de teintes naturelles ou foncées uniquement pour les constructions annexes et de faible importance,
  - Les bardages métalliques ou bois de teintes foncées ou naturelles pour les bâtiments artisanaux et agricoles.
  - les bardages bois de teintes naturelles sont permis pour les constructions contemporaines.
  - Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige/ocre).
  - A l'occasion de ravalement de façade, tout détail d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur.
  - La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angle, etc. ... est interdite).
  - Les bardages bois seront peints ou laissés en état naturel (le vernis et les lasures sont proscrits)
  - L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm maximum à condition d'être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre de vie environnant.

Pour les murs anciens composés de matériaux sensibles à l'humidité comme les moellons de pierre , le torchis, la paille, le bois..., le matériau isolant et l'enduit doivent être choisis avec soin pour ne pas faire obstacle à l'évacuation de l'humidité.

L'isolation par l'extérieur devra par ailleurs respecter la volumétrie (soubassement, mur pignon biais, tablette des fenêtres) ainsi que les éléments de décors en relief qui de devront être reconstitués (encadrements et tablettes, effets de chaînes d'angle, corniche, soubassement, ouvertures)

#### Dans le secteur UAb uniquement :

- 5.3.22. Le membron entre le brisis et le terrasson est à conserver et à restaurer.
- 5.3.23. Les enduits sur les maçonneries de moellons sont à réaliser et à restaurer à base de mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne ou devront faire l'objet d'un nettoyage adapté au support.
- 5.3.24. Les bétons apparents devront être conservés, ou/ restaurés (nettoyage).
- 5.3.25. Lors de la création de nouvelles ouvertures de portes et fenêtres, les encadrements et l'emploi des matériaux devront respecter et être en cohérence avec la typologie et l'époque de construction du bâtiment.
- 5.3.26. La mise en peinture des éléments de pierre et de béton autorisé par reconstruction (encadrements de baies, corniches, chainages d'angles, etc...) est interdite, sauf s'il existe des vestiges de badigeon visibles avant travaux.
- 5.3.27. Lors de la création d'ouverture de porte et fenêtre, les encadrements, les volets, les persiennes, les menuiseries, les moulures d'encadrement, les meneaux, saillis et ornements ou autres éléments de façade devront respecter et être en cohérence avec la typologie et l'époque de construction du bâtiment.
- 5.3.28. La pierre de taille (non destinée à être enduite) doit rester apparente et être restaurée. Le nettoyage sera réalisé par une technique ne dégradant pas la pierre.
- 5.3.29. Les encadrements des fenêtres en pierre de taille existante doivent être rénovés et nettoyés.
- 5.3.30. Les encadrements des baies et du décor sculpté de la porte d'entrée sont à conserver et à restaurer.
- 5.3.31. -Les emmarchements extérieurs devront être en pierre ou béton teinté.
- 5.3.32. Sont interdits
- Les volets roulants à caisson extérieur, la suppression de volets bois peint, volet battant en bois persienne, des portes pleines en bois peint, et des portes à panneaux de bois sont Si ces éléments nécessitent un remplacement, alors il devra être similaire et en cohérence avec la typologie du bâtiment et son époque de construction.

- La suppression des menuiseries en bois et bois peint. Si ces éléments nécessitent un remplacement, alors il devra être similaire et en cohérence avec la typologie du bâtiment et de son époque de construction.
- La destruction et suppression, ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne.
- La destruction et suppression, des ouvrages architectoniques de type enduits à faux refends, bandeau, corniches, pilastre, lucarne, membron.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons), de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) qui ne pourront être laissés à l'état brut.
- La mise en peinture des encadrements des fenêtres en pierre de taille existante.
- La suppression des lambrequins et des meneaux. Les meneaux pourront être restaurés en bois si la restauration en pierre est impossible.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm maximum à condition d'être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre de vie environnant.

Pour les murs anciens composés de matériaux sensibles à l'humidité comme les moellons de pierre, le torchis, la paille, le bois..., le matériau isolant et l'enduit doivent être choisis avec soin pour ne pas faire obstacle à l'évacuation de l'humidité.

L'isolation par l'extérieur devra par ailleurs respecter la volumétrie (soubassement, mur pignon biais, tablette des fenêtres) ainsi que les éléments de décors en relief qui devront être reconstitués (encadrements et tablettes, effets de chaînes d'angle, corniche, soubassement, ouvertures)

#### **5.4. Ouvrages annexes et coffrets techniques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.5. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## 5.5 – ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.5. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## 5.6 – CLÔTURES

### 5.6.1. *En limite du domaine public*

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 1,50 m. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50 m et pourront être surmontées par une claire voie et doublée d'une haie végétale.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences locales mélangées

Les usoirs existants devront rester libres de toute installation de mur, muret et clôture.

### 5.6.2. *En limites séparatives*

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m en limite séparative par rapport au terrain naturel, haie végétale comprise. Toutefois, si elle est située au-dessus d'un mur de soutènement, elle ne pourra excéder 1,50 m.

La clôture sera constituée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,50 mètre surmonté d'un dispositif de claire-voie doublé ou non d'une haie vive.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences locales mélangées

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement des petits mammifères en prévoyant des trouées dans les murs et murets.

## 5.7. ELEMENTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

### 5.7.1. *Eléments patrimoniaux*

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.7.1. de l'article 5.7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **5.7.2. *Éléments paysagers***

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.7.2 de l'article 5.7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 – ESPACES VERTS ET TERRAINS LIBRES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.1. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **6.2 – TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.2. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».



## **ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT**


### **7.1. – Dispositions générales**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **7.2. – Stationnement suivant la nature et l'utilisation des constructions**

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à sous-destination **logement** :
  - 1 emplacement pour tout logement créé dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 39 m<sup>2</sup> ;
  - 2 emplacements pour tout logement créé dont la surface de plancher est comprise entre 40 et 149 m<sup>2</sup> ;
  - 3 emplacements pour tout logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>. A partir de ce seuil, un emplacement sera ajouté à chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
  - Si elles sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre d'emplacements par logement est limité à 1.
  
- Construction à sous-destination "**hébergement**" (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc...),
  - les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
  - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.
  - Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1
  
- **Logements locatifs aidés** :
  - Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction de résidences universitaires, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
  - Si ces derniers sont situés à moins de 500 m d'une gare, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5.
  
- **Par ailleurs** :
  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires visés au code de l'urbanisme, dans les cas où la configuration parcellaire ne le permet pas, l'obligation de créer des aires de stationnement de véhicules hors du domaine public est abaissée à 0,5 emplacement par logement.
  - Pour les logements dont l'accès principal est ouvert sur une rue ou segment de rue repéré sur le règlement graphique par le symbole , dans les cas où la configuration parcellaire ne le permet pas, l'obligation de créer des aires de stationnement de véhicules hors du domaine public est abaissée à 1 place par logement.
  - Les logements dont l'accès principal est ouvert sur une rue ou un segment de rue repéré sur le règlement graphique par le symbole  et pour lesquels la configuration parcellaire ne le permet pas, sont dispensés de créer des emplacements pour le stationnement en dehors du domaine public.

- Les logements dont l'accès principal est ouvert sur une venelle repérée sur le règlement graphique par le symbole  et pour lesquels la configuration parcellaire ne le permet pas, sont dispensés de créer des emplacements pour le stationnement en dehors du domaine public.
- Constructions à destination de **bureaux** :
  - Un emplacement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher .
- Constructions à destination de **commerce** dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> :
  - Un emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup>.
  - Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes à ces commerces 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.
- Constructions à sous-destination **hébergement hôtelier** :
  - Un emplacement par chambre.
- Constructions à sous- destination d'**artisanat** :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination de **restauration**:
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle ouverte au public
- Constructions **d'équipements d'intérêt collectif et services publics et centre de congrès et d'exposition**
  - Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
  - Les aires de stationnement réservées doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.  
Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison.
- Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher. Seront maintenues en nombre les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment existant.

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 7.3. Possibilité de mutualisation du stationnement

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 7.4. Stationnement des deux roues

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 7.5. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### 8.1 - ACCÈS

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».



## 8.2 - VOIRIE

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La zone UB correspond aux zones urbaines récentes principalement à dominante habitat.

La zone UB comprend les secteurs :

- **Le secteur UBa** correspondant aux secteurs concernés par l'assainissement autonome
- **Le secteur UBb** correspond aux secteurs avec des règles particulières en termes de hauteur, notamment les Pierres Hautes à Bouzonville et Bel air à Halstroff ;
- Le **secteur UBc** correspondant au site de l'ancien LEP avec des règles particulières en terme de hauteur
- **Le secteur UBt** est voué aux constructions à usage d'habitation destinées à accueillir des touristes ;

La zone UB et les secteurs peuvent être concernée par les risques et nuisances suivants:

- Le risque d'inondation ;
- Le risque radon ;
- Le risque de cavités ;
- L'aléa sismique (très faible ou faible à Apach)
- L'aléa retrait gonflement d'argile
- Le risque lié aux installation classée
- Le risque nucléaire
- Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses ;
- La présence de sols pollués.
- Les couloirs de bruit relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal et intercommunal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE UB 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS

#### 1.1. Dispositions générales

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »

#### 1.2. Les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- L'industrie
- Le commerce de gros
- Les centres de congrès et d'exposition

#### 1.3. Les aménagements suivants :

- Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage :
  - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
  - Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir de 10 unités et plus ;
- les travaux ayant pour effet de détruire un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural identifié dans le PLUi

#### 1.4. Les usages et activités suivantes :

- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les installations classées sauf cas autorisés à l'article 2.

### 1.5 Dans le secteur UBt

- Tous les usages de sol, constructions destinations, sauf celles autorisés sous conditions dans l'article UB 2

## ARTICLE UB 2 – AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES

### 2.1. Règles générales

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » .

### 2.2. Les usages et activités suivantes

- Les constructions d'entrepôts à condition qu'ils soient liées et nécessaires à de l'artisanat et de commerce de détail existants dans la zone ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, agrandissement, transformation ou extension et annexes techniques liés à une exploitation agricole existante située dans la zone à la date d'opposabilité du PLUi ;
- Les installations classées et leurs extensions soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, atelier de réparation de véhicules, station service, etc....

### 2.3. Dans le secteur UBt uniquement

- Les constructions destinées à l'habitation (logement et hébergement) à condition qu'elles soient destinées à accueillir des touristes

## ARTICLE UB 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### ARTICLE UB 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 4.1.1. Dispositions générales : les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au 4.1. de l'article 4, section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »
- 4.1.2. La façade principale sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale doit être implantée :
- soit à minima en recul de 5 m de l'alignement des voies publiques sans que ce recul n'excède 10 m ;
  - soit dans l'alignement des constructions existantes

En cas de construction en angle, la façade principale est celle située le long de la route principale.

Les constructions principales en second rideau sont interdites

- 4.1.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
- 4.1.4. Les constructions annexes non contiguës au bâtiment principal sont autorisées soit en alignement soit en recul de la façade principale.
- 4.1.5. L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement maximum de 30 cm par rapport aux règles d'implantation ci-dessus à condition d'être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre de vie environnant

#### 4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 4.2.1. Dispositions générales : Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au 4.2. de l'article 4, section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »

- 4.2.2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale de la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 4.2.3. Toutefois, dans la zone UB de la commune de Bouzonville, lorsque la construction a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain ne peut être inférieure à 3 mètres.
- 4.2.4. Les extensions de constructions principales devront être en recul d'une limite séparative au moins égale à 3,00 mètres.
- 4.2.5. L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation en limites séparatives ci-dessus à condition d'être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre de vie environnant

#### **4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription

#### **4.4 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol (ES) totale des constructions édifiées sur un même terrain se fera selon les dispositions suivantes :

- Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égales à 500 m<sup>2</sup> :

$$ES= S \times 0.5.$$

- Si la surface (S) du terrain est comprise entre à 501 et 1000 m<sup>2</sup> :

$$ES= 250+ ((S-501) \times 0.2))$$

- Si la surface (S) du terrain est comprise entre à 1001 et 2000 m<sup>2</sup> :

$$ES= 350+ ((S-1001) \times 0.1$$

- Si la surface (S) du terrain est égale ou supérieure à 2001 m<sup>2</sup> :

$$ES= 450+ ((S-2001) \times 0.05$$

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

#### 4.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 4.5.1. La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou 9 m au faîtage.
- 4.5.2. Dans le secteur UBb, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'acrotère ou 14 mètres à la faîtière
- 4.5.3. Dans le secteur UBc, la hauteur à l'égout est fixée à 9 m, celle de l'acrotère à 9,5 m et celle de la faîtière à 12 m
- 4.5.4. Pour les annexes non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 3.50 mètres au faîtage.
- 4.5.5. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

## ARTICLE UB 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

#### 5.1 – REGLE GENERALE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.1. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### 5.2 - TOITURES

- 5.2.1. La pente des toitures de la construction projetée devra être comprise entre 25° et 45 °
- 5.2.2. Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans le cas de toitures végétalisées.
- 5.2.3. Toutefois ces règles ne s'appliquent pas dans la zone UB de Bouzonville située dans le périmètre des servitudes de protection des Monuments Historiques (voir annexe du PLU) soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France ainsi que dans la zone UB de Sierck-les Bains.

#### **Ainsi dans la zone UB de Bouzonville située dans le périmètre des servitudes de protection des Monuments Historiques**

- Les toitures seront à 2 pans avec le faîtage parallèle à la rue,
- Les toitures pourront être à 1 pan pour les annexes, extensions, vérandas, bâtiments en limite de propriété.

- Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.
- Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les châssis de toit seront autorisés si leur dimension, leurs formes et leur emplacement sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25° et 45 °.
- La réalisation de toiture terrasse est autorisée lorsqu'elle est végétalisée et qu'il s'agit d'une architecture contemporaine.
- Les toitures en pente seront réalisées en tuile de terre cuite ou ayant la même apparence.
- En cas de modification partielle ou de réfection à l'identique, l'ardoise ou un matériau ayant la même apparence, seront autorisés
- Le zinc ou un matériau ayant la même apparence pourront être utilisés pour les constructions contemporaines.
- Les bardeaux et l'étanchéité de teinte verte ou noire sont uniquement autorisés pour les abris.
- Ces règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas qui pourront être translucides et pour les panneaux solaires.

**Dans la zone UB de Sierck-le-Bains :**

- Les pentes de toiture seront comprises entre 25° et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
- En cas d'extension sur le pignon, la faitière sera parallèle au volume principal.
- Les capteurs solaires sont autorisés dans la limite de 30 % de la toiture sans pouvoir être localisé sur le tiers bas du pan de toiture.
- Les toitures seront réalisées soit en aspect tuile de terre cuite rouge dont la nuance est celle utilisée à Sierck-le-Bains, soit en aspect ardoise naturelle, ou zinc, à l'exception des vérandas où les matériaux translucides sont autorisés et les panneaux solaires. Cette disposition ne s'applique pas aux rues de Waldenburg et du Castel.

**5.3 – FAÇADES**

- 5.3.1. Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, briques creuses...)
- 5.3.2. Les constructions en bois de type « chalet » (en rondins ou demi-rondins de bois) sont interdites.



- 5.3.3. Les façades des extensions et annexes, lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, doivent avoir le même aspect et la même coloration que la construction principale.
- 5.3.4. Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits du nuancier figurant en annexe du PLUi
- 5.3.5. Toutefois ces règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans la zone UB de Bouzonville située dans le périmètre des servitudes de protection des Monuments Historiques (voir annexe du PLU) soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Dans cette zone :
- Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins
  - Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâti traditionnel, sans pour cela être une reconduction de celui-ci.
  - Il ne devra pas être porté atteinte à la position et aux proportions des percements lorsque ceux-ci se réfèrent au bâti traditionnel. Les fenêtres devront être plus hautes que larges.
  - Lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements devront être respectés.
  - Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
  - Les volets battants existants seront restaurés ou remplacés par des volets en bois.
  - Dans les ensembles de bâti traditionnel, les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur rue sont interdits.
  - Pour les constructions contemporaines, la forme des fenêtres (ou baies vitrées) pourra être traitées librement.
  - Façades commerciales : quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. Les aménagements de façades commerciales doivent tenir compte du parcellaire ressenti (pas de vitrine d'un seul tenant ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de 2 ou plusieurs immeubles contigus). Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du premier étage.

#### **Matériaux et coloration**

- Les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout autre enduit d'aspect équivalent sont autorisés
- Les bardages bois revêtu de teintes naturelles ou foncées sont autorisés uniquement pour les constructions annexes et de faible importance,
- Les bardages métalliques ou bois de teintes foncées ou naturelles sont autorisés pour les bâtiments artisanaux et agricoles.
- Les bardages bois de teintes naturelles sont permis pour les constructions contemporaines.

- Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits du nuancier figurant en annexe du PLUi.
- A l'occasion de ravalement de façade, tout détail d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur.
- La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angle, etc...) est interdite.
- Les bardages bois seront peints ou laissé en état naturel (le vernis et les lasures sont proscrit)
- L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm maximum à condition d'être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre de vie environnant.
- Pour les murs anciens composés de matériaux sensibles à l'humidité comme les moellons de pierre , le torchis, la paille, le bois..., le matériau isolant et l'enduit doivent être choisis avec soin pour ne pas faire obstacle à l'évacuation de l'humidité.
- L'isolation par l'extérieur devra par ailleurs respecter la volumétrie (soubassement, mur pignon biais, tablette des fenêtres) ainsi que les éléments de décors en relief qui de devront être reconstitués (encadrements et tablettes, effets de chaînes d'angle, corniche, soubassement, ouvertures)

#### **5.4 – OUVRAGES ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.4. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### **5.5 – ENERGIE RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.5. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### **5.6 – CLÔTURES**

##### *5.6.1. En limite du domaine public*

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 1,50 m. Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,5 m et pourront être surmontées par une claire voie et doublée d'une haie végétale.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences locales mélangées

Les usoirs existants devront rester libres de toute installation de mur, muret et clôture.

#### 5.6.2. *En limite séparative*

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m en limite séparative, haie végétale comprise. Elle sera constituée d'un mur bahut de 0,65 mètre surmonté d'un dispositif de claire-voie doublé ou non d'une haie vive.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences locales mélangées

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement des petits mammifères en prévoyant des trouées dans les murs et murets.

## 5.7 - ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.7. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 - ESPACES VERTS ET TERRAINS LIBRES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.1. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 6.2 - TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.2. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

### 7.1. – Dispositions générales

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 7.2. – Stationnement suivant la nature et l'utilisation des constructions

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à sous-destination **logement** :
  - 1 emplacement pour tout logement créé dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 39 m<sup>2</sup> ;
  - 2 emplacements pour tout logement créé dont la surface de plancher est comprise entre 40 et 149 m<sup>2</sup> ;
  - 3 emplacements pour tout logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>. A partir de ce seuil, un emplacement sera ajouté à chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
  - Si elles sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre d'emplacement par logement est limité à 1.
- Construction à sous-destination "**hébergement**" (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc...),
  - les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
  - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.
  - Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1
- **Logements locatifs aidés** :
  - Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction de résidences universitaires, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Si ces derniers sont situés à moins de 500 m d'une gare, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5.
- Constructions à destination de **bureaux** :
  - Un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher .
- Constructions à destination de **commerce** dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> :
  - Un emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup>.
  - Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes à ces commerces 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.
- Constructions à sous-destination **hébergement hôtelier** :
  - Un emplacement par chambre.
- Constructions à sous- destination d'**artisanat** :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination de **restauration**:
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle ouverte au public
- Constructions **d'équipements d'intérêt collectif et services publics et centre de congrès et d'exposition**
  - Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
  - Les aires de stationnement réservées doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.  
Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison.
- Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher. Seront maintenues en nombre les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment existant.

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés 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 (moins de 300 m) 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **7.3. Possibilité de mutualisation du stationnement**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **7.4. Stationnement des deux roues**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **7.5. Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **8.1 - ACCÈS**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **8.2 – VOIRIE**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Dans le secteur UBa, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

La zone UE est une zone vouée principalement à des équipements d'intérêt collectif

La zone UE peut être concernée par les risques suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque radon ;
- Le risque de cavités ;
- L'aléa sismique (très faible ou faible à Apach);
- L'aléa retrait gonflement d'argile
- Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses ;
- Le risque lié aux installations classées
- La présence de sols pollués.

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS

#### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. Règles générales

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

##### 1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

Toutes les destinations et sous destinations, aménagements et activités sauf cas précisés à l'article 2.



## ARTICLE UE 2 – AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES

### 2.1. Règles générales

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »

#### 1.2. Sont admises sous conditions :

- Les aménagements, constructions et installations correspondant aux équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- Les constructions à usage de bureaux, services, restauration à condition qu'ils soient intégrés et directement liés aux équipements et services publics autorisés dans la zone.
- Les cinémas
- Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence est permanente et indispensable
- Les installations classées et leurs extensions soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouverts au public ;

## ARTICLE UE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

## ARTICLE UE 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 4.1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.1.de l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 4.1.2. Les constructions admises dans la zone UE devront être implantés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.2.de l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

### 4.4 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

### 4.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.5.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres à la faîtière. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnels type château d'eau, pylône

4.5.2. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles

## **ARTICLE UE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, paysagère ET ENVIRONNEMENTALE**

### **5.1 – REGLE GENERALE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.1.de l'article 5 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **5.2 – TOITURES**

Pas de prescription

### **5.3 – FAÇADES**

Pas de prescription

### **5.4 OUVRAGES ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.4.de l'article 5 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **5.5 - ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.5.de l'article 5 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **5.6 - CLÔTURES**

Pas de prescription

### **5.7 ELEMENTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS**

#### ***5.7.1. Eléments patrimoniaux***

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.7.1.du point 5.7 l'article 5 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **5.7.2. *Éléments paysagers***

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.7.2..du point 5.7 de l'article 5 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE UE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTION**

### **6.1. Espaces verts et terrains libres**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 6.1 de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **6..2. Trame Verte et Bleue locale**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 6.2. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT**

### **7.1. Stationnement des véhicules**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **7.2. Possibilité de mutualisation du stationnement**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 7.3. Stationnement de véhicules 2 roues

Les constructions\*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 7.4. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES

#### 8.1 – ACCÈS

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### 8.2 – VOIRIE

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

La zone UX correspond aux zones réservées essentiellement aux activités économiques, industrielles et artisanales.

Elle comprend un secteur UXs dédié aux constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La zone UX peut être concernée par les risques et nuisances suivants :

- Le risque d'inondation
- Le retrait gonflement des argiles
- Le risque de radon ;
- Le risque sismique (très faible ou faible à Apach)
- Le risque nucléaire
- Les sites et sols pollués
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses
- Le risque lié aux installations classées
- Les couloirs de bruit relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES

#### ARTICLE UX 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

##### 1.1. Règles générales

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

##### 1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les salles d'art et de spectacles ;

- Les équipements sportifs ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les habitations sauf cas précisés à l'article 2.

### 1.3. Les aménagements suivants :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,;
- Les terrains de campings et les aires d'accueil de campings cars ;
- Les parcs d'attractions.
- Les aires d'accueil des gens du voyage :
  - o L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
  - o Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;

### 1.4. Les usages et activités suivantes :

- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane

### 1.5 Dans le secteur UXs uniquement :

- Toutes les destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités sont interdits sauf ceux mentionnés à l'article UX2.

## ARTICLE UX 2 – AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMENAGEMENTS OBLIGATOIRES

### 2.1. Règles générales

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au 2.1. de l'article 2 au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »

### 2.2. Les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation et aux annexes et dépendances dans les conditions suivantes
  - o si elles sont liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie du bâtiment d'activité.
  - o Que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et 30 % de la surface de plancher dédiée à l'activité

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des constructions et activités autorisées dans la zone et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, (bruits, trépidations, odeurs...)

### 2.3 Dans le secteur UXs uniquement

- Sont autorisées les constructions industrielles à condition qu'elles concourent à la production d'énergie

## ARTICLE UX 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

## ARTICLE UX 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.1. de l'article 4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

4.1.2. Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en recul d'au moins 10 mètres du bord des routes départementales.

4.1.3. En dehors des routes départementales, toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

### 4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.2.1. Règle générale : les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.2. de l'article 4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».



- 4.2.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription.

#### **4.4 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **4.5 - HAUTEUR**

4.5.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 20,00 mètres au faîtage

4.5.2. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4.5.3. La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs... ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UX 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **5.1 - REGLE GENERALE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.1. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **5.2 - FAÇADES**

5.2.1 Les matériaux utilisés destinés à être recouverts ne devront pas être laissés à l'état brut ou nu.

5.2.2. La façade principale et celles visibles depuis les routes principales (départementales...) devront être traitées avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment. Une attention particulière devra également être apportée aux façades arrières, moins voyantes, qui devront également être traitées avec soin, afin d'offrir une perception d'ensemble de qualité.

5.2.3. Les enseignes devront être intégrées aux façades et respecter la réglementation en vigueur (code de l'environnement).

5.2.4. Les dépôts nécessaires à l'activité (stockage de matériel, véhicule, etc.) devront être intégrés dans le bâtiment en projet ou situés dans un bâtiment annexe reprenant des matériaux d'aspect et de couleur similaires au bâtiment principal.

### **5.3 - TOITURES**

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

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

## 5.4 – OUVRAGES ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.4. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## 5.5 - ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.5. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

# ARTICLE UX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## 6.1. – Espaces verts et terrains libres

- 6.1.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées.
- 6.1.2. Une superficie minimum de 20 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces réservées aux circulations internes ne sont pas considérées comme espaces verts. Les aires de stationnement végétalisées et perméables seront considérées comme espaces verts.
- 6.1.3. Les parkings seront fractionnés par des bandes engazonnées ou de plantes couvre sol et plantés en bouquets d'au moins trois arbres. Le nombre d'arbres intégrés dans les parkings sera d'au moins 1 arbre pour 8 places.
- 6.1.4. Les plantations devront être constituées d'essences locales non allergisantes. Une solution de diversification végétale devra être recherchée.

## 6.2. – Trame verte et bleue locale

Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés au plan de zonage par la prescription « Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuité définies selon les milieux (prairies, forêts, espaces thermophiles, zones humides) par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLUi .

## ARTICLE UX 7 – STATIONNEMENT

### 7.1. – Dispositions générales

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.1. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 7.2. – Stationnement suivant la nature et l'utilisation des constructions

7.2.1. Pour les constructions à sous-destination industrie, artisanat ou commerce, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison
4. Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes à ces commerces 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.

7.2.2. Pour les constructions à sous-destination de logement : les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par logement
- de 40 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 2 places par logement.

### 7.3. Possibilité de mutualisation du stationnement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.2. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### 7.4. Stationnement des deux roues

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.3. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### 7.5. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.4. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES VOIES

#### 8.1- ACCÈS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 8.1. de l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### 8.2- VOIRIE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 8.2. de l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### ARTICLE UX 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Département de Moselle



**PLUI**

ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL



**TITRE III**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES A**  
**URBANISER**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à principalement à accueillir de l'habitat

La zone 1AU comprend le secteur 1AUt voué aux constructions à usage d'habitation destinées à accueillir des touristes et le secteur 1AUa, où le règlement définit une règle spécifique en terme de hauteur;

La zone 1AU peut être concernée par les risques suivants :

- Le risque radon ;
- L'aléa sismique (très faible ou faible à Apach);
- L'aléa retrait gonflement d'argile

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### ARTICLE 1AU 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

##### 1.1. Les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières;
- L'industrie ;
- Le commerce de gros.

##### 1.2. Les aménagements suivants :

- Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage :
  - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
  - Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ;

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- les travaux ayant pour effet de détruire un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural.

### 1.3. Les usages et activités suivantes :

- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les installations classées sauf cas autorisés à l'article 2.

### 1.4 Dans le secteur 1AUt

- Tous les usages de sol, constructions destinations, sauf celles autorisés sous conditions dans l'article 1AU 2

## ARTICLE 1AU 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES

### 2.1. Règles générales

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques

### 2.2. Les usages et activités suivantes

- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) et leurs extensions soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, atelier de réparation de véhicules, station service, etc....

### 2.3. Dans le secteur 1AUt uniquement

- Les constructions destinées à l'habitation (logement et hébergement) à condition qu'elles soient destinées à accueillir des touristes



#### 2.4 L'ensemble des destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités non visés à l'article 1 à condition :

- D'être compatible avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- De faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'il n'y ait pas de délaissés de terrains constructibles ;
- Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - Le réseau d'eau ;
  - Le réseau de collecte des eaux usées ;
  - Le réseau de collecte d'eaux pluviales
  - Le réseau d'électricité ;
  - Le réseau d'éclairage public ;
  - La voirie ;
  - La protection incendie ;
  - Les fourreaux en attente pour le réseau haut-débit.

### ARTICLE 1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération d'aménagement au sein des zones 1AU devra respecter les principes de mixité sociale et fonctionnelle définis dans l'OAP.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### ARTICLE 1AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1AU 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 4.1.1. Dispositions générales : les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au 4.1. de l'article 4, section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »
- 4.1.2. La façade principale de la construction principale devra être édifiée à une distance comprise entre 5 et 10m de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile existante à modifier ou à

créer, sauf en cas disposition particulière dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le retrait est mesuré par rapport au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

En cas de construction en angle, la façade principale est celle située le long de la route principale.

- 4.1.3. L'implantation des façades des extensions de la construction principale et des annexes de type garage doit se faire dans l'alignement de la façade principale, à l'exception des annexes de type carport qui pourront s'implanter en avant de la façade de la construction principale avec une tolérance d'1 à 3 m.

## **ARTICLE 1AU 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

4.2.1. Dispositions générales : Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au 4.2. de l'article 4, section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »

4.2.2. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de de la construction principale au point de la limite latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la hauteur d'égout et le terrain naturel au niveau de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

## **ARTICLE 1AU 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription

## **ARTICLE 1AU 4.4 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol (ES) totale des constructions édifiées sur un même terrain se fera selon les dispositions suivantes :

- Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égales à 500 m<sup>2</sup> :

$$ES = S \times 0.5.$$

- Si la surface (S) du terrain est comprise entre à 501 et 1000 m<sup>2</sup> :

$$ES= 250+ ((S-501) \times 0.2))$$

- Si la surface (S) du terrain est comprise entre à 1001 et 2000 m<sup>2</sup> :

$$ES= 350+ ((S-1001) \times 0.1$$

- Si la surface (S) du terrain est égale ou supérieure à 2001 m<sup>2</sup> :

$$ES= 450+ ((S-2001) \times 0.05$$

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

## **ARTICLE 1AU 4.5 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder 6,50 m à l'égout de toiture ou 7 m à l'acrotère et 9 m à la faîtière sauf dans le secteur 1AUa, où la hauteur à l'égout de toiture est limitée à 9 m et la hauteur à la faîtière à 12 m.

Les annexes non accolées à la construction principale ne devront pas excéder 3,5 m au faîtage.

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE 1AU 5.1 – REGLE GENERALE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.1. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **ARTICLE 1AU 5.2 - TOITURES**

Pas de prescription

## **ARTICLE 1AU 5.3 – FAÇADES**

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Les façades des extensions et annexes, lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, doivent avoir le même aspect et la même coloration que le bâti principal.

Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits du nuancier figurant en annexe du PLUi

## **ARTICLE 1AU 5.4 – CLÔTURES**

### ***5.3.1. En limite du domaine public***

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel. Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,5 m et pourront être surmontées par une claire voie et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

### ***5.3.2. En limite séparative***

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 m en limite séparative, haie végétale comprise

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences locales mélangées

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement des petits mammifères en prévoyant des trouées dans les murs et murets.

## **ARTICLE 1AU 5.4 – OUVRAGES ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES**

Les constructions\*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.4. de l'article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la section 2.

Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE 1AU 5.5 – ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.5. de l'article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1. Espaces verts et terrains libres**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à au 6.1. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **6.2. Trame Verte et Bleue locale**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 6.2. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT**

### **7.1. Stationnement des véhicules**

7.1.1. Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.1. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale,

paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.1.2 Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou du nombre de logements créés, seront maintenues en nombre les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment existant.

7.1.3. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à sous-destination logement :
  - Un emplacement pour tout logement créé dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 39 m<sup>2</sup> ;
  - 2 emplacements pour tout logement créé dont la surface de plancher est comprise entre 40 et 149 m<sup>2</sup> ;
  - 3 emplacements pour tout logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>. A partir de ce seuil, un emplacement sera ajouté à chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
  - Si elles sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre d'emplacement par logement est limité à 1.
  
- Construction à sous-destination "hébergement" (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc...),
  - les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
  - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.
  - Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1
  
- Logements locatifs aidés
  - Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction de résidences universitaires, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
  - Si ces derniers sont situés à moins de 500 m d'une gare, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5.
  
- Constructions à destination de bureaux :
  - Un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Constructions à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> :
  - Un emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup>.
- Constructions à sous-destination hébergement hôtelier :
  - Un emplacement par chambre.
- Constructions à sous- destination d'artisanat :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination de restauration :
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle ouverte au public,

#### 5.2.2. Possibilité de mutualisation du stationnement

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.2.de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### 7.1.6. Stationnement de véhicules 2 roues

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.3. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### 7.1.7. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.4. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES

#### ARTICLE 1AU 8.1 - ACCÈS

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 8.1. de l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### ARTICLE 1AU 8.2 - VOIRIE

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 8.2. de l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### ARTICLE 1 AU 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».



## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme

La zone 2AU peut être concernée par les risques suivants:

- Le risque radon ;
- L'aléa sismique (très faible ou faible à Apach);
- L'aléa retrait gonflement d'argile

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### ARTICLE 2AU 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans l'ensemble de la zone sont interdits toutes les constructions\*, tous les aménagements et tous les usages et toutes les affectations des sols et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2

#### ARTICLE 2AU 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES

Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation.

Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus.

#### ARTICLE 2AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE 2AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 2AU 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques

#### **ARTICLE 2AU 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 2AU 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription

#### **ARTICLE 2AU 4.4 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU 4.5 – HAUTEUR**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 2AU 7 – STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

### **SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **ARTICLE 2AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES**

### **ARTICLE 2AU 8.1 – ACCÈS**

Pas de prescription

### **ARTICLE 2AU 8.2 - VOIRIE**

Pas de prescription

## **ARTICLE 2AU 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Pas de prescription

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX correspond aux futures zones d'activités du territoire intercommunal.

La zone 1AUX peut être concernée par les risques et nuisances suivants:

- Le risque radon ;
- L'aléa sismique (très faible ou faible à Apach);
- L'aléa retrait gonflement d'argile
- Les couloirs de bruit relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES

#### ARTICLE 1AUX 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

##### 1.1. Règles générales

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

##### 1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

### 1.3. Les aménagements suivants :

- Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
  - o L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
  - o Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;

### 1.4. Les usages et activités suivantes :

- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane.

## Article 1AUX 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES

### 2.1. Règles générales

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.

### 2.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation et aux annexes et dépendances dans les conditions suivantes:
  - o si elles sont liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie du bâtiment d'activité.

- Que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et 30 % de la surface de plancher dédié à l'activité

### 2.3 Les aménagements suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une construction, occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
  - qu'ils soient liés à des travaux directement liés soit :
    - à la lutte contre les risques ;
    - à des fouilles archéologiques.
  - qu'ils soient liés à la topographie du site.

### 2.4 Les usages et activités suivantes :

- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition :
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ;
  - qu'elles soient liées aux activités des constructions\* autorisées ;
  - qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les zones résidentielles aux alentours.

### 2.5. Les constructions, aménagements, usages et activités non interdites à l'article 1 sont autorisés sous condition :

- qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation relatives aux zones d'activités et à celles de la zone ;
- qu'ils fassent parties d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'il n'y ait pas de délaissés de terrains constructibles ;
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - le réseau d'eau ;
  - le réseau de collecte des eaux usées ;
  - le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire ;
  - le réseau d'électricité ;
  - le réseau d'éclairage public ;
  - la voirie ;
  - la protection incendie ;
  - les fourreaux en attente pour le réseau haut-débit.

## ARTICLE 1AUX 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### ARTICLE 1AUX 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 4.1.1 Règles générales : les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.1. de l'article 4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».
- 4.1.2 Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en recul d'au moins 10 mètres du bord des routes départementales.
- 4.1.3 En dehors des routes départementales, toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

#### 4.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 4.2.1. Règle générale : Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.2. de l'article 4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».
- 4.2.2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 5 m.

#### 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

#### 4.4 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

#### 4.5 - HAUTEUR

- 4.5.1. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 18 mètres au faitage.
- 4.5.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE 1AUX 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### 5.1 – REGLE GENERALE

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.1. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».



## 5.2 – FAÇADES

5.2.1 Les matériaux utilisés destinés à être recouverts ne devront pas être laissés à l'état brut ou nu.

5.2.2. La façade principale et celles visibles depuis les routes principales (départementales...) devront être traitées avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment.

5.2.3. Les enseignes devront être intégrées aux façades et respecter la réglementation en vigueur.

5.2.4. Les dépôts nécessaires à l'activité (stockage de matériel, véhicule, etc.) devront être intégrés dans le bâtiment en projet ou situés dans un bâtiment annexe reprenant des matériaux d'aspect et de couleur similaires au bâtiment principal.

## 5.3 – TOITURES

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

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

5.3.2. Les toitures végétalisées sont autorisées

## 5.4 – CLOTURES

5.4.1. Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 3,00 mètres.

5.4.2. Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement de la petite faune en prévoyant des trouées dans leur partie basse.

## 5.5 - ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction

## ARTICLE 1AUX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1. – Espaces verts et terrains libres

- 6.1.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 20 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.
- 6.1.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives seront végétalisées en y incluant des bouquets d'au moins 3 arbres à raison d'un bouquet minimum pour 300 m<sup>2</sup> engazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol
- 6.1.3. Les parkings seront aménagés en matériaux poreux et fractionnés par des bandes engazonnées ou de plantes couvre sol et plantées en banquetts d'au moins trois arbres. Le nombre d'arbres intégrés dans les parkings sera d'au moins 1 arbre pour 8 places.
- 6.1.4. Les plantations devront être constituées d'essences locales

### 6.2. – Trame verte et bleue locale

Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés au plan de zonage par la prescription « Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue » doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuité définies selon les milieux (prairies, forêts, espaces thermophiles, zones humides) par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLUi .

## ARTICLE 1AUX 7 – STATIONNEMENT

### 7.1. – Dispositions générales

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.1. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 7.2. – Stationnement suivant la nature et l'utilisation des constructions

7.2.1. Pour les constructions à sous-destination industrie, artisanat ou commerce, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison ;
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Toutefois pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes à ces commerces 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.

7.2.2. Pour les constructions à sous-destination logement les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par logement
- De 50 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places par logement.

### **7.3. Possibilité de mutualisation du stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.2. l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **7.4. Stationnement des deux roues**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.3. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **7.5. Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 1AUX 8 - DESSERTE PAR LES VOIES**

#### **8.1 – ACCÈS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 8.1 de l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### **8.2 - VOIRIE**

Les constructions\*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 8.2. de l'article 8. de la section 3 Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## ARTICLE 1AUX 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Département de Moselle



**PLUI**

ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTEROCMMUNAL



**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES AGRICOLES**  
**ET NATURELLES**

# CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone agricole A correspond aux espaces agricoles du territoire intercommunal. Cette zone englobe les terres cultivées, prairies et surfaces dédiées aux exploitations agricoles

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **Secteur Aa** correspond au secteur agricoles aux cœurs de la biodiversité où aucune construction n'est autorisée
- Le **Secteur Av** correspond au secteur des vignes où seuls les constructions, ouvrages et travaux nécessaires à l'activité agricole sont autorisés.

La zone A et les secteurs précités peuvent être concernés par la présence des risques et nuisances suivants:

- Le risque d'inondation ;
- Le risque du radon
- Le mouvement de terrain
- Le retrait gonflement des argiles ;
- Le risque lié aux Installations classées
- Le risque de cavités
- Le risque nucléaire;
- Le risque sismique (très faible ou faible à Apach)
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses
- Les couloirs de bruit relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire intercommunal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

### ARTICLE A 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### 1.1. Règles générales

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 1.2. Dans l'ensemble de la zone A et dans les secteurs Aa et Av

Sont interdits toutes les constructions, tous les aménagements, tous les usages et toutes les affectations de sols et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.

## ARTICLE A 2 – AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES

### 2.1. Règles générales :

2.1.2 Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2.1.2. Les constructions, installations et aménagements autorisés citées en 2.2. et 2.3 ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 2.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans la zone A, sauf dans les secteurs Aa et Av :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériels agricoles autorisées;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- La sous-destination logement est autorisée à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle soit exclusivement destinée au logement des personnes, dont la présence permanente est indispensable afin de maintenir l'activité agricole et qu'elle soit implantée à moins de 100 m d'un bâtiment de l'exploitation, sauf contraintes spécifiques à l'exploitation imposant une implantation différente. Le nombre de logement est limité à 2 par exploitation (sociétaire)
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».



### 2.3. Les usages et activités suivantes

- Dans la zone A sauf dans les secteurs Aa et Av :

- Le changement de destination d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi si les conditions suivantes sont réunies :
  - ce changement de vocation ne doit ni compromettre ni gêner l'activité agricole existante ou la qualité paysagère du site;
  - le changement de destination est directement lié et nécessaire au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole.
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites fixées à l'article A 4 ;
- Les extensions des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations productrices d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ainsi que les dispositifs techniques liés à de telles installations (postes de livraison, mâts de mesures, structures électriques et installations techniques diverses) sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec une utilisation agricole du terrain sur lequel ils seraient implantés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemples : bâtiment d'élevage ou de stockage, installation de méthanisation...)

- Dans le secteur Aa uniquement

- Les extensions sur des constructions existantes destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à la date d'opposabilité du PLUi dans les conditions de l'article 4.

- Dans le secteur Av uniquement

- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la vigne, exemples : hangar du matériel viticole de l'exploitation, plateforme de lavage du matériel et traitement des effluents phytosanitaires...
- Les constructions en vue d'une valorisation non industrielle de la production (chais de distillation / vieillissement / stockage, lorsqu'elles sont strictement nécessaires à la production de l'exploitation.

## ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### ARTICLE A 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de la bordure des routes départementales et à moins de 5 mètres de la bordure des autres voies et chemins.

4.1.2. Les extensions d'une construction existante implantée différemment des règles ci-dessus sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans la continuité de la construction existante.

4.1.3. L'article 4.1.1. ne s'applique pas aux constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

#### 4.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.2.1. Règle générale : Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.2. de l'article 4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

4.2.2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 5 m.

4.2.3. Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante dans le prolongement de la construction existante.

4.2.4. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune construction, installation ou aménagement ne peut être autorisé à moins de 6 mètres des berges.

### **4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription.

### **4.4 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf

- pour les constructions à usage d'habitation, dont l'emprise est fixée à 250 m<sup>2</sup> et les extensions à 25 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur Aa, les extensions sont limitées à 25 m<sup>2</sup> par unité foncière
- Dans les secteurs Av : l'emprise au sol maximale des constructions et installations destinés à l'exploitation viticole est fixée à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière

### **ARTICLE A 4.5 – HAUTEUR**

4.5.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...ainsi que les silos.

4.5.2. Pour les constructions à usage d'habitation, cette hauteur ne pourra excéder 6 m à l'égout de toiture et 8 m à la faîtière. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,5 m.

4.5.3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante dont la hauteur ne correspond à celle mentionnée ci-dessus, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

4.5.4. Les règles précisées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE A 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

### 5.1 – REGLE GENERALE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 5.2 - TOITURES

5.2.1. Lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, les toitures des annexes et des extensions devront :

- Respecter l'aspect de la toiture (matériaux et coloration) de la construction principale ;
- Respecter la pente de la toiture de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de type véranda ou d'annexe à toiture végétalisée, ni au bâtiment d'exploitation agricole (hangar...).

5.2.2. Les systèmes solaires (capteurs thermiques ou photovoltaïques) seront disposés de façon cohérente par rapport à la couverture et au volume de la construction. Ils seront alignés sur une même horizontale axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure.

### 5.3 – FAÇADES

5.3.1. Les façades des constructions en maçonnerie doivent être crépies ou enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux bruts s'intégrant dans le paysage (aspect bois).

5.3.2. En cas d'extension et d'annexes, la couleur et l'aspect de la façade doivent être conçus en harmonie avec la construction principale.

5.3.3. Les dépôts nécessaires à l'activité (stockage de matériel, véhicule, etc.) devront être intégrés dans le bâtiment en projet ou situés dans un bâtiment annexe reprenant des matériaux d'aspect et de couleur similaires au bâtiment principal.

### 5.4 – CLÔTURES

Les clôtures devront être perméables au déplacement de la petite faune. Les clôtures opaques sont interdites. Les clôtures doublées d'une haie devront être réalisées en privilégiant un mélange

d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m.

Les clôtures correspondant aux éléments patrimoniaux linéaires identifiés au zonage doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques d'origine conformément aux dispositions prévues au dernier alinéa de l'article l'article 5.7.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## 5.5 - ELEMENTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

### 5.5.1 Eléments patrimoniaux

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.7.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 5.5.1 Eléments paysagers

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.7.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 - REGLES GENERALES

6.1.1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

6.1.2. Les constructions et aménagements doivent être conçus de manière à préserver les arbres et les haies existantes. En cas de destruction d'éléments naturels, ceux-ci doivent être replantés à minima de ce qui a été détruit sur la même unité foncière .

6.1.3. Les plantations et haies doivent être composées d'essences locales diversifiées.

6.1.4. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, bosquet, ripisylve \*, haies...) identifiés au plan de zonage par le symbole **\*\*\*\*\*** ...doivent être conservés et maintenus. Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

6.1.5. Concernant les haies, leur percement est autorisé dans les cas suivants :

- Garantir l'accès à une parcelle ou à une unité foncière ;
- Recomposition écologique (trouées) afin de garantir le passage de certaines espèces animales.

6.1.5. Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action :

- Respecte les principes de l'annexe « Gestion des haies » ;
- Intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies supprimées.

6.1.6. Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (voir annexe).

Les plantations et haies doivent être composées d'essences locales diversifiées.

## 6.2 – TRAME VERTE ET BLEUE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### 8.1 - ACCÈS

- 1.1.1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 1.1.2. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation en accord avec le gestionnaire de la voirie.
- 1.1.3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

### 8.2 – VOIRIE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone N comprend les espaces naturels et forestiers du territoire intercommunal correspondant aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N comprend 6 secteurs :

- Le **Secteur Nc** correspondant aux cimetières.
- Le secteur **Nf** lié au fonctionnement du service public ferroviaire
- Le **Secteur Nh** correspondant aux secteurs d'habitat existants
- Le **Secteur Nj** correspondant aux secteurs de jardins.
- Le **Secteur Ni** correspondant aux activités de loisirs, sportives et/ou culturelles en zone naturelle.
- Le **secteur Nle** autorisant les constructions destinées à la restauration
- Le **Secteur Ns** correspondant aux espaces naturels sensibles
- Le **Secteur Nv**, correspondant aux secteurs de vergers

La zone N et ces secteurs peuvent être concernés par la présence des risques et nuisances suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le retrait gonflement d'argile
- Les mouvements de terrains
- Le risque de cavités souterraines ;
- Le risque radon
- Le risque sismique (très faible ou faible à Apach);
- Le risque nucléaire
- Les risques technologiques (Installations classées)
- Les sites et sols pollués
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses
- Les couloirs de bruit relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.



## **SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

### **ARTICLE N 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **1.1. Règles générales**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **1.2. Dans l'ensemble de la zone N et dans tous les secteurs**

Sont interdits toutes les constructions, tous les aménagements, tous les usages et toutes les affectations et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET CERTAINS TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES**

#### **2.1. Règles générales :**

2.1.1. Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2.1.2 Les constructions, installations et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dès lors qu'ils 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.

#### **2.2. Les aménagements suivants**

##### ***2.2.1. Pour l'ensemble de la zone N et l'ensemble des secteurs***

Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;

Les constructions\*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

### **2.2.2. Pour la zone N uniquement :**

Les exploitations forestières et les constructions, installations et aménagements qui leurs sont nécessaires ou liées

### **2.2.3 Par secteurs**

#### **2.2.3.1. Secteur Nc**

- Les constructions et aménagements liées à la valorisation des espaces publics et des abords de cimetières.
- Les équipements et ouvrages nécessaires à l'aménagement du cimetière

#### **2.2.3.2. Secteur Nf**

- Les équipements collectifs et de service public liés à l'activité ferroviaire

#### **2.2.3.3. Secteur Nh**

- L'aménagement et la transformation des constructions existantes à condition de n'augmenter ni l'emprise au sol, ni la hauteur des constructions

#### **2.2.3.4. Secteur Nj**

- Les abris de jardin dans les conditions de l'article 4.4

#### **2.2.3.5. Secteur Ni**

- Les constructions, occupations, aménagements et utilisations des sols liés à la vocation loisir, sportive ou culturelle du secteur et les terrains de camping

#### **2.2.3.6. Secteur Nie**

Les constructions destinées à la restauration

#### **2.2.3.7. Secteur Ns**

Les aménagements et utilisations des sols liés à l'entretien, la conservation, la restauration, la mise en valeur des espaces naturels sensibles ;

#### **2.2.3.8. Secteur Nv**

- Les annexes de type abri dans les conditions de l'article 4.4.

### **ARTICLE N 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE N 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

4.1.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de la bordure des routes départementales et à moins de 5 mètres de la bordure des autres voies et chemins.

4.1.2. Cet article ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

#### **4.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

4.2.1. Les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

4.2.2. Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour les abris de jardin ; qui pourront s'implanter à 0 ou 1 m de la limite séparative ;
- pour l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante dans le prolongement de la construction existante.

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

### **4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription.

### **4.4 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription, sauf

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol total des annexes sera limitée à 25 m<sup>2</sup> au maximum à la date d'opposabilité du PLUi et par unité foncière .

Dans le secteur NI, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30 m<sup>2</sup>

Dans les secteurs Nv, l'emprise au sol des annexes type abri est limitée à 10 m<sup>2</sup>

### **4.5 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

Dans le cas d'une extension d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 6 mètres, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction\* voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

En zone Nj, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 m à la faîtière et 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

Les règles précisées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **5.1 Règle générale**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **5.2. Façade**

Les façades des constructions en maçonnerie doivent être crépies ou enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux bruts s'intégrant dans le paysage (aspect bois).

### **5.3. Clôtures**

Les clôtures devront être perméables au déplacement de la petite faune. Les clôtures opaques sont interdites.

Les clôtures végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.

### **5.4. Eléments patrimoniaux et paysagers**

#### ***5.4.1. Eléments patrimoniaux***

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.7.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### ***5.4.2. Eléments paysagers***

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.7.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1. Espaces verts et terrains libres**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à au point 6.1 de l'article 6 la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Les défrichements sont interdits dans les zones d'aléas forts et moyens de mouvements de terrain.

### **6.2. Trame Verte et Bleue locale**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.2 de l'article 6. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **6.3. Dispositions applicables aux secteurs**

#### ***6.3.1. Dans les secteurs Nj***

Ces secteurs doivent être préservés et aménagés en jardin.

#### ***6.3.3. Dans les secteurs Nv***

Ces secteurs doivent être préservés et aménagés en vergers.

## **ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.

## **SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N 8 – ACCÈS ET VOIRIE**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3 Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».