

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE
MAIZIÈRES-LÈS-METZ

Maizières
lès-Metz 

PLAN LOCAL D'URBANISME

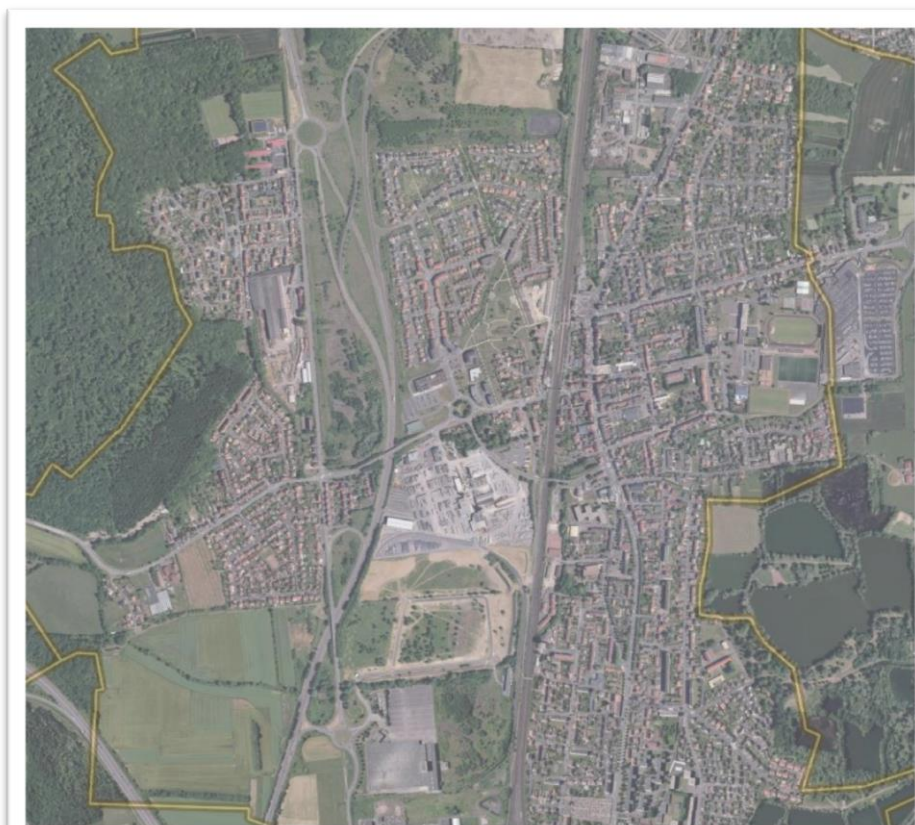
4. RÈGLEMENT

4.1. RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal de Maizières-lès-
Metz en date du 03/02/2023

APPROUVANT
le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire
Julien Freyburger




l'AdT
l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES
57000 METZ
Tél : 03.87.63.02.00

PLU APPROUVÉ

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p.4
Article 1 Champ d'application territorial du plan	p.5
Article 2 Division du territoire en zones	p.5
Article 3 Adaptations mineures	p.8
Article 4 Prise en compte des constructions existantes	p.9
Article 5 Archéologie préventive	p.9
Article 6 Stationnement pour les vélos	p.10
Article 7 Règlement d'assainissement de la CCRM	p.12
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.13
Dispositions applicables à la zone UA	p.14
Dispositions applicables à la zone UB	p.23
Dispositions applicables à la zone UC1	p.34
Dispositions applicables à la zone UC2	p.49
Dispositions applicables à la zone UC3	p.60
Dispositions applicables à la zone UC4	p.70
Dispositions applicables à la zone UC5	p.80
Dispositions applicables à la zone UC6	p.90
Dispositions applicables à la zone UD	p.100
Dispositions applicables à la zone UE	p.109
Dispositions applicables à la zone UL	p.115
Dispositions applicables à la zone UX	p.121
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	p.131
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.132
Dispositions applicables à la zone 1AUc	p.140
Dispositions applicables à la zone 1AUe	p.148
Dispositions applicables à la zone 1AUf	p.154
Dispositions applicables à la zone 1AUh	p.162
Dispositions applicables à la zone 1AUx	p.168
Dispositions applicables à la zone 2AU	p.175
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.180
Dispositions applicables à la zone A	p.181
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p.189
Dispositions applicables à la zone N	p.190

TITRE VI - ANNEXES	p.198
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	p.199
2. Définition de la surface de plancher	p.202
3. Définition des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions	p.203
4. Glossaire	p.205
5. Bâtiments soumis au permis de démolir (façades remarquables)	p.217
6. Protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine	p.221
7. Périmètres de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy	p.222
8. Guide des essences locales de végétaux recommandées sur Maizières-lès-Metz	p.230
9. Règlement du service public d'assainissement collectif	p.234

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MAIZIÈRES-LÈS-METZ.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines (dites "zones U")

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

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

• La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre-ville de Maizières-lès-Metz, caractérisé par une majorité de constructions anciennes.

• La zone UB et les secteurs de zone UBa et UBv

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux zones d'extension de la ville de Maizières-lès-Metz, depuis 1950 jusqu'à aujourd'hui. La zone comporte un bâti très varié : des maisons individuelles, des maisons jumelées, de l'habitat groupé et de l'habitat collectif.

Le secteur UBa correspond à un secteur où des constructions plus hautes sont autorisées.

Le secteur UBv correspond aux zones d'habitat collectif et groupé du Val Madera.

• Les zones UC1 à UC6

Il s'agit de zones urbaines à dominante d'habitat, correspondant aux anciennes cités minières :

- zone UC1 : ancienne cité 1 des Ecart, dite "îlot Verlaine" ;
- zone UC2 : ancienne cité 2 des Ecart ;
- zone UC3 : ancienne cité 3 des Ecart ;
- zone UC4 : ancienne cité ouvrière des Maisons Blanches ;
- zone UC5 : ancienne cité ouvrière des Vieilles Colonies ;
- zone UC6 : ancienne cité ouvrière du chemin de Silvange.

• **La zone UD et le secteur de zone UDv**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant principalement aux zones pavillonnaires de Maizières-lès-Metz.

Le secteur UDv correspond aux zones d'habitat individuel du Val Madera.

• **La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics et collectifs.

• **La zone UL**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités touristiques et de loisirs. Elle correspond à l'emprise du parc d'attractions situé sur les communes de Maizières-lès-Metz et Hagondange.

• **La zone UX et les secteurs de zone UXa, UXc et UXf**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend notamment :

- un secteur de zone UXa, correspondant aux zones d'activités situées en ville et pour lesquelles des prescriptions particulières d'intégration en milieu urbain sont édictées (hauteur maximum, aspect extérieur des constructions, ...) ;
- un secteur de zone UXc, réservé au commerce ;
- un secteur UXf correspondant à l'emprise de la gare de triage de Woippy.

Les zones à urbaniser (dites "zones AU")

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

• **La zone 1AU**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, à vocation principale d'habitat et destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Chaque zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation.

- **La zone 1AUc**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation mixte. Elle correspond à un secteur urbain à requalifier, situé en cœur de ville, et dont le réaménagement a fait l'objet d'une étude et d'un programme particuliers (commerces, services, logements, stationnement, ...).

La zone 1AUc est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation.

- **La zone 1AUe**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, et réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AUe est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation.

- **La zone 1AUf**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, et à vocation principale d'habitat. Il s'agit de la requalification d'une friche industrielle.

La zone 1AUf est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation.

- **La zone 1AUh**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, et réservée à l'accueil du pôle hospitalier et d'activités satellites.

La zone 1AUh est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation.

- **La zone 1AUx**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, et réservée à des activités économiques.

La zone 1AUx est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation.

- **La zone 2AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à moyen et long terme.

Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU de la ZIL Nord est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les zones agricoles (dites "zones A")

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

- **La zone A**

Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

- **La zone N et les secteurs de zone Nj et Nzh**

La zone N comprend plusieurs secteurs de zone :

- un secteur de zone Nj, correspondant à des jardins à préserver et mettre en valeur (les abris de jardin y sont autorisés) ;
- un secteur Nzh correspondant à une zone humide, à préserver.

La zone N est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la ville de Maizières-lès-Metz. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les plans du règlement graphique du PLU par une trame grisée.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les plans du règlement graphique.

Les plans comportent également des secteurs, espaces et éléments graphiques définis aux articles R.151-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES*Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme*

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section."

ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

Toutefois, sur les constructions existantes non conformes au règlement des zones du PLU à la date d'approbation du PLU, peuvent être admis des travaux non conformes lorsqu'ils ont pour objet :

- d'améliorer les performances phoniques, thermiques, énergétiques des constructions ;
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toutes natures ;
- les travaux mineurs n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur de la partie de la construction non conforme au PLU ;
- les changements de destination dès lors qu'ils peuvent être autorisés en application des articles 1 et 2 de la zone concernée, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la cohérence urbaine ou architecturale du secteur, ni à l'aspect des constructions.

ARTICLE 5 - ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le territoire de MAIZIÈRES-LÈS-METZ est concerné par un **arrêté de zonage archéologique**.

Cet arrêté de zonage a été pris par le Préfet de Région, conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Considérant que "les projets d'aménagement de plus de 3000 m² terrassés sont, de par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique", l'**arrêté préfectoral SGAR n°2003-256 du 07 juillet 2003** énonce que :

"Article 2 : Le périmètre de la commune constitue la zone géographique prévue au 1er alinéa de l'article 1^{er} du décret n°2002-89 susvisé."

"Article 3 : Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret 2002-89 susvisé."

"Article 4 : Tous les travaux visés par l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² et situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être également transmis au Préfet de région." (cf. Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie).

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans certains cas, cités aux **articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation**, à savoir :

- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements,
- les bâtiments neufs à usage principal de bureaux,
- les bâtiments neufs à usage principal industriel,
- les bâtiments neufs accueillant un service public,
- les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial.

Article R.111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation

« Lorsque les bâtiments neufs à **usage principal d'habitation** groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et des articles R. 111-14-5 à R. 111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction. »

Article R.111-14-5

« Lorsque les bâtiments neufs à **usage principal de bureaux** comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction. »

Article R.111-14-6

« Lorsque les bâtiments neufs à **usage principal industriel** comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au

stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction. »

Article R.111-14-7

« Lorsque les bâtiments neufs accueillant un **service public** sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction. »

Article R.111-14-8

« Lorsque les bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction. »

Les **caractéristiques minimales d'aménagement** sont précisées par **l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016** relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3

« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du Code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les

autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements. »

Article 4

« L'espace destiné au stationnement des vélos prévu aux articles R. 111-14-7 et R. 111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments définis à l'article R. 111-14-7, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- Pour les bâtiments définis à l'article R. 111-14-8, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements. »

ARTICLE 7 – RÈGLEMENT D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RIVES DE MOSELLE

Le règlement définit les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux usées domestiques, des eaux usées assimilées domestiques, des eaux usées non domestiques et des eaux pluviales dans les réseaux publics de collecte de la Collectivité, afin que soient assurées la sécurité, l'hygiène et la salubrité publiques ainsi que la protection de l'environnement. Il fixe les relations entre les usagers (propriétaires ou occupants), la Collectivité et l'Exploitant. Tous les usagers doivent prendre connaissance du règlement d'assainissement collectif et en respecter scrupuleusement les prescriptions. Les eaux pluviales sont de compétence communale sauf sur les Parcs d'Activités Communautaires pour lesquels la Communauté de Communes gère la compétence.

Cf. annexe n°9, p. 234 de ce document pour consulter le règlement.

ARTICLE 8 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX RAYONNEMENTS IONISANTS

Le radon est un gaz radioactif naturel qui émane du sol où il est produit par la désintégration du radium lui-même issu de l'uranium présent dans la croûte terrestre. Il a tendance à s'accumuler dans les locaux souterrains et les rez-de-chaussée peu ou pas ventilés et peut parfois atteindre des

niveaux de concentration trop élevés. Compte tenu des caractéristiques géologiques variables sur le territoire français, certaines régions sont plus concernées que d'autres.

À long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

Pour un lieu donné, l'exposition reçue dépend à la fois de la concentration en radon et du temps passé. Estimer le risque auquel vous êtes soumis dans votre habitation nécessite ainsi de connaître les concentrations en radon dans les pièces dans lesquelles vous séjournez le plus longtemps.

Pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est nettement plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur : environ 20 fois plus à exposition au radon égale.

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- **éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur** (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
- **limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment** (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

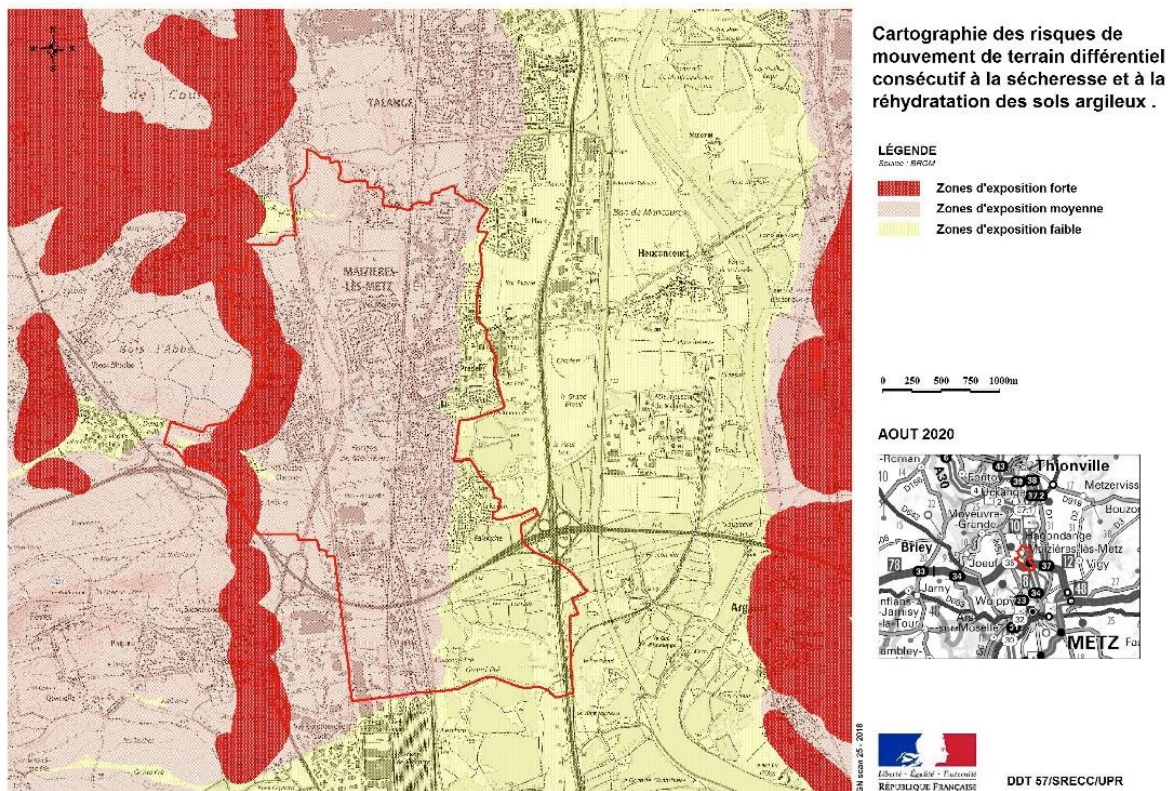
Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.

Maizières-lès-Metz est concerné par un risque potentiel de catégorie 1 d'exposition au Radon. Ce niveau de risque peut être considéré comme faible.

ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Maizières-lès-Metz est soumise aux risques entraînés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. L'intensité d'exposition à ces risques varie sur le territoire communal, avec une intensité forte à l'ouest, moyenne sur la majeure partie centrale du ban communal et faible à l'est (cf. carte ci-après).

MAIZIÈRES-LES-METZ



Aussi, dans les zones concernées, il sera demandé de réaliser ou des études géotechniques pour identifier avant la construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

Des mesures préventives existent et permettent la construction d'habitations ou d'infrastructures en toute sécurité. Ces mesures sont à consulter dans le fascicule « Argile » du Ministère de l'Écologie, en annexe 5.9 du PLU.

ARTICLE 10 – PRISE EN COMPTE DU PASSAGE DE CANALISATIONS DE MATIÈRE DANGEREUSE

Les zones N, A, 2AU, UB, UX et UE sont concernées par la présence d'ouvrages de GRT GAZ. Plusieurs règles sont à respecter :

- Des interdictions et des règles d'implantations associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1.

Ces interdictions et règles sont rappelées dans la pièce annexe du PLU 5.1.

Pour toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la proximité des ouvrages, GRT GAZ doit être informé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Dans cette zone, pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique, les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont admis à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m².
3. Dans les secteurs de jardins à préserver, repérés sur les plans du règlement graphique par une trame  : seules les annexes à l'habitation du type abris de jardin, piscine et local technique pour piscine, sont autorisées.
4. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UA 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Dans la Grand'Rue : les locaux commerciaux et/ou professionnels existants, situés en rez-de-chaussée, seront préservés. Leur changement de destination en logement n'est pas autorisé.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.
- 1.2. Les garages et annexes à l'habitation ne pourront s'implanter à l'avant de la construction principale.
- 1.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. Pour les constructions principales : à 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- 2.2. Les annexes à l'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
- 2.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 2.4. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés, naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage, sauf dans la Grand'Rue (RD953).
- 4.2. Dans la Grand'Rue (RD953) : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 16 mètres hors tout.

- 4.3. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de la construction existante.
- 4.4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 4.5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions annexes - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m² par logement.

ARTICLE UA 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières pour les constructions principales et les garages

2.1. Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les matériaux d'aspect tôles, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits en façade.

- Les modénatures et encadrements des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur.
- Les façades des bâtiments repérés au plan par le symbole (U) et dont la liste illustrée est annexée au présent règlement, devront être préservées. Les façades commerciales existantes pourront être modifiées.

2.3. Percements, portes et fenêtres :

- Le comblement des portes de granges et des percements avec encadrements et/ou modénatures est interdit.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

2.4. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront limitées à une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures sur rue existantes sont à préserver.

2.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- logement 1 emplacement par logement
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.
- Dans le cadre de logements collectifs ou d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 3 logement créés.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport

collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 40 m ² de surface de plancher
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ² de surface de plancher
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- artisanat supérieures à 100 m ² de surface de plancher	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat inférieures à 100 m ² de surface de plancher	1 emplacement pour 50 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Stationnement pour les vélos :

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les bâtiments à usage tertiaire (autre que bureaux).
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :

- Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m² minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
- Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

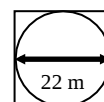
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

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

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2 mètres.

**ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement**2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

La zone UB est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Le secteur UBa correspond à un secteur où des constructions plus hautes sont autorisées.

Le secteur UBv correspond aux zones d'habitat collectif et individuel groupé du Val Madera.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Dans cette zone, pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique, les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UB 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Dans les secteurs de jardins à préserver, repérés sur les plans du règlement graphique par une trame  : seules les annexes à l'habitation du type abris de jardin, piscine et local technique pour piscine, sont autorisés.
3. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les plans du règlement graphique par le ou les symbole(s)  de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés aux articles 5 et 6.
4. Les constructions sont autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
5. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les plans du règlement graphique :
 - dans les zones de dangers très graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
 - dans les zones de dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.
6. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UB 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1.1. En zone UB, à l'exception du secteur UBv :**

- La façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5,50 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement sauf pour les annexes et constructions nouvelles de type garage.
- Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, et si la construction projetée est un garage ou une annexe à l'habitation : le recul minimum sera de 5,50 mètres vis-à-vis de l'une des voies, et de 3,00 mètres vis-à-vis des autres voies.
- Dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation automobile : les annexes devront s'implanter à 1,00 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

1.2. En secteur UBv :

- La façade sur rue des constructions principales doit se situer en recul par rapport aux voies publiques ou privés.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement sauf pour les annexes et constructions nouvelles de type garage.
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Dans le cas de parcelles bordées par un chemin piétonnier ou une piste cyclable : les annexes et garages ne pourront être implantés à moins de 1,00 mètre de l'alignement du chemin piétonnier ou de la piste cyclable.

- Dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation : les annexes devront s'implanter à 1,00 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique, alors que les garages devront s'implanter à 3,00 mètres au minimum de la limite de l'emprise publique.

1.3. En zone UB et secteur UBv :

- Pour les immeubles collectifs : les constructions destinées au stockage des déchets pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres, sauf pour les immeubles collectifs où la distance ne pourra être inférieure à 5,00 mètres.
- 2.2. Les annexes à l'habitation (hors garages) seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
- 2.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 2.4. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

- 3.1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus à vocation d'habitat collectif doivent être distants au minimum de 5 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier à tout point du bâtiment le plus proche.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. En zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBv : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 13 mètres hors tout.
- 4.2. En secteur UBv :
 - Pour les immeubles collectifs, la hauteur de la construction projetée fixée à l'égout ou à l'acrotère est :
 - hauteur minimale : 7 mètres ;
 - hauteur maximale : 15 mètres.
 - Pour l'habitat individuel, la hauteur de la construction projetée fixée à l'égout ou à l'acrotère est :
 - hauteur minimale : 6 mètres ;
 - hauteur maximale : 7 mètres.
- 4.3. En secteur UBa : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 16 mètres hors tout.

- 4.4. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de la construction existante.
- 4.5. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 4.6. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 5.2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - horsgarages et piscines - ne peut excéder 20 m² par logement.
- 5.3. La reconstruction d'un garage isolé occupant la totalité d'une unité foncière est autorisée. L'emprise au sol de la nouvelle construction à édifier (garage) pourra atteindre 100% de la surface du terrain.
- 5.4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UB 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions principales en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les façades des bâtiments repérés au plan par le symbole (□), et dont la liste illustrée est annexée au présent règlement, devront être préservées.

2.3. Clôtures

- La hauteur des clôtures sur rue (voies et emprises publiques) est limitée à 1,80 mètre.

2.4. Abris de jardin

- Pas de prescription.

2.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2.7. La destruction des éléments du patrimoine local repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole □ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.
3. La plantation de deux arbres par terrain à bâtir est demandée
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés sur les plans du règlement graphique par le ou les symbole(s) □ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

ARTICLE UB 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- maison individuelle 3 emplacements par logement, dont au moins 2 à l'extérieur
- logement collectif 2 emplacements par logement, dont au moins 1 à l'extérieur
+ 1 emplacement "visiteur" pour 3 logements
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 3 logements créés.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier 1 emplacement par chambre
 - restaurant 2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher
 - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente 1 emplacement pour 20 m² de surface de plancher
 - bureaux 1 emplacement pour 15 m² de surface de plancher
 - artisanat supérieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 30 m²
 - artisanat inférieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 50 m²
 - salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 5 places
 - hôpital, clinique en fonction des besoins
 - maison de retraite en fonction des besoins
3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Stationnement pour les vélos :

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les bâtiments à usage tertiaire (autre que bureaux).
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m² minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

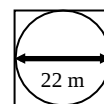
ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 1.3. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 1.4. Est interdite la création de nouveaux accès :
 - sur la section de la RD52 (route de Marange) comprise entre le giratoire de Val Maidaera et le giratoire du Centre ;
 - sur la section de la RD953 comprise entre l'entrée de ville Sud et le giratoire du Centre, sauf dans les secteurs repérés graphiquement par les symboles ■■■.
 - à l'arrière des terrains situés du côté Est de la rue Schuman.
- 1.5. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.6. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.
 En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).



- 2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2 mètres.

ARTICLE UB 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC1

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

La zone UC1 est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone UC1 est concernée par des dispositions graphiques auquel il convient de se référer.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC1 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UC1 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Sont interdits :

- Les caves et les sous-sols sont interdits.
- Les annexes à l'habitation et les piscines. L'extension des garages existants.
- Toute nouvelle construction sauf en cas de reconstruction à l'identique suite à une démolition.

2. Sont admis sous conditions :

- Selon les sous-secteurs repérés sur le document graphique (*cf. plan de zonage complémentaire au 1/1000^e*), seuls les garages, les extensions des constructions existantes et les sas d'entrée sont autorisés, dans les conditions suivantes :
 - en sous-secteurs "A" et "C" : les garages et les sas d'entrée
 - en sous-secteur "B" : les extensions des constructions existantes
 - en sous-secteur "D" : les sas d'entrée.
- Dans les sous-secteurs "A", "B", "C" et "D" : en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, ou de reconstruction à l'identique suite à la démolition d'une construction, sont autorisées :
 - les constructions destinées à l'habitation, annexes et garages, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce.
 - les constructions destinées à l'artisanat qui n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
 - les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont strictement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- En dehors des secteurs "A", "B", "C" et "D" : seul l'entretien des garages est autorisé.

3. Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UC1 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC1 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1.1. A l'exception des sas d'entrée, la façade sur rue des extensions sera implantée à l'alignement selon les dispositions inscrites sur le document graphique et les schémas joints ci-après.
- 1.2. Les garages seront implantés à 0,30 mètre de l'alignement de la rue Verlaine tout en respectant les dispositions inscrites sur le document graphique et les schémas joints ci-après. Le mur saillant situé en limite séparative entre deux garages accolés s'implantera à l'alignement.
- 1.3. En cas de reconstruction suite à démolition, la nouvelle construction devra s'implanter strictement à l'identique.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. A l'exception des sas d'entrée, les constructions autorisées (extension de construction principale, garage) devront être implantées sur l'une des limites séparatives latérales en respectant les dispositions inscrites sur le document graphique et les schémas joints ci-après.
- 2.2. En cas de reconstruction suite à démolition, la nouvelle construction devra s'implanter strictement à l'identique.
- 2.3. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. En cas de reconstruction suite à la démolition d'une construction principale, la nouvelle construction devra respecter la hauteur de la construction préexistante (reconstruction à l'identique).
- 4.2. La hauteur des constructions autorisées (extension de construction principale, garage, sas d'entrée) devra respecter les dispositions graphiques inscrites sur les schémas joints ci-après.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions autorisées (extension de construction principale, garage, sas d'entrée) devra respecter les dispositions graphiques inscrites sur les schémas joints ci-après.

ARTICLE UC1 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Formes et aspect

- Les extensions et garages devront respecter les dispositions graphiques inscrites sur les schémas joints ci-après.

2.2. Couleurs

- La coloration des constructions (façades, volets, encadrement de fenêtres, portes) devra respecter le nuancier joint ci-après (avec références RAL).
- Les fenêtres (hors fenêtres de toit) seront en blanc ou dans la même teinte que l'encadrement de fenêtre.

2.3. Matériaux

- Sont interdits : les matériaux d'aspect tôles ondulées ou plates, "shingles", ardoises et les plaques ondulées translucides.
- Les matériaux auront l'aspect des matériaux prescrits et inscrits sur les schémas joints ci-après.

2.4. Les toitures terrasses sont interdites.

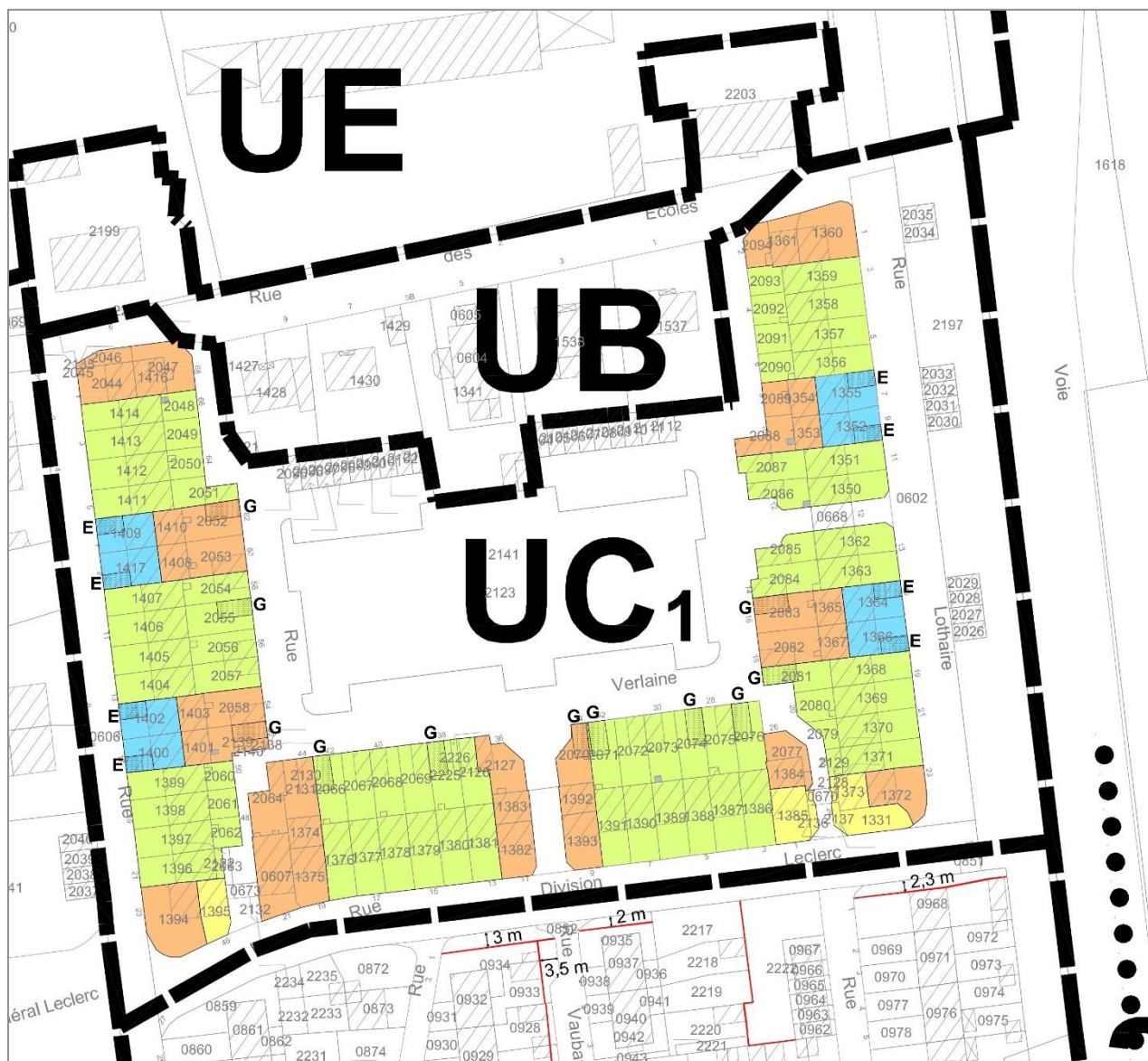
2.5. Constructions principales

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- La suppression des volets à battants est interdite.
- Les volets en bois seront conservés et peints.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.
- Lors des travaux de réfection de couverture sur un bâtiment principal, seuls sont autorisés les matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge. On évitera les zingueries apparentes aux jonctions (sauf noues) et rives de toitures.
- Les lucarnes et chiens assis sont interdits.
- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- L'isolation des façades par l'extérieur est autorisée à condition de conserver un aspect "maçonnerie enduite" respectant les teintes du nuancier.
- Les bardages apparents sont interdits.
- Le traitement du bois de façon naturelle (lasures ton bois ou vernis) est interdit.

2.6. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté d'un dispositif à deux lices horizontales. La hauteur maximale des piliers soutenant les lices est fixée à 1,50 mètre.
- Les clôtures sur limites séparatives seront composées de panneaux soudés, grillagés et plastifiés verts, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

2.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



Légende :

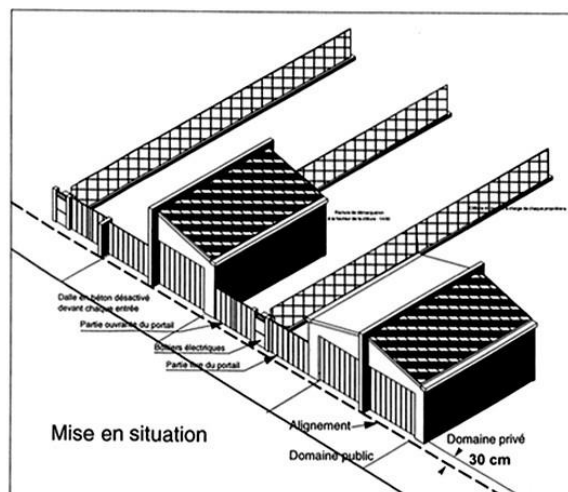
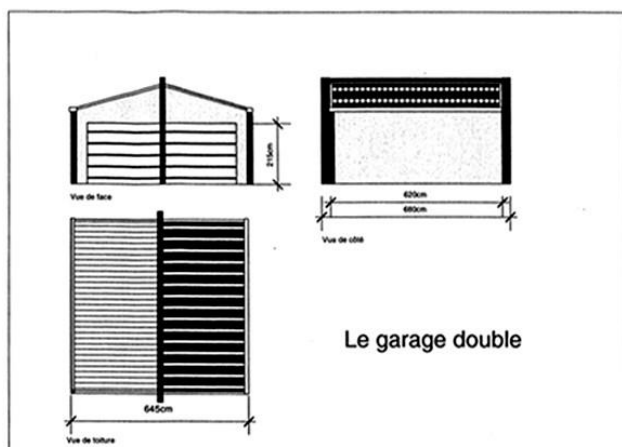
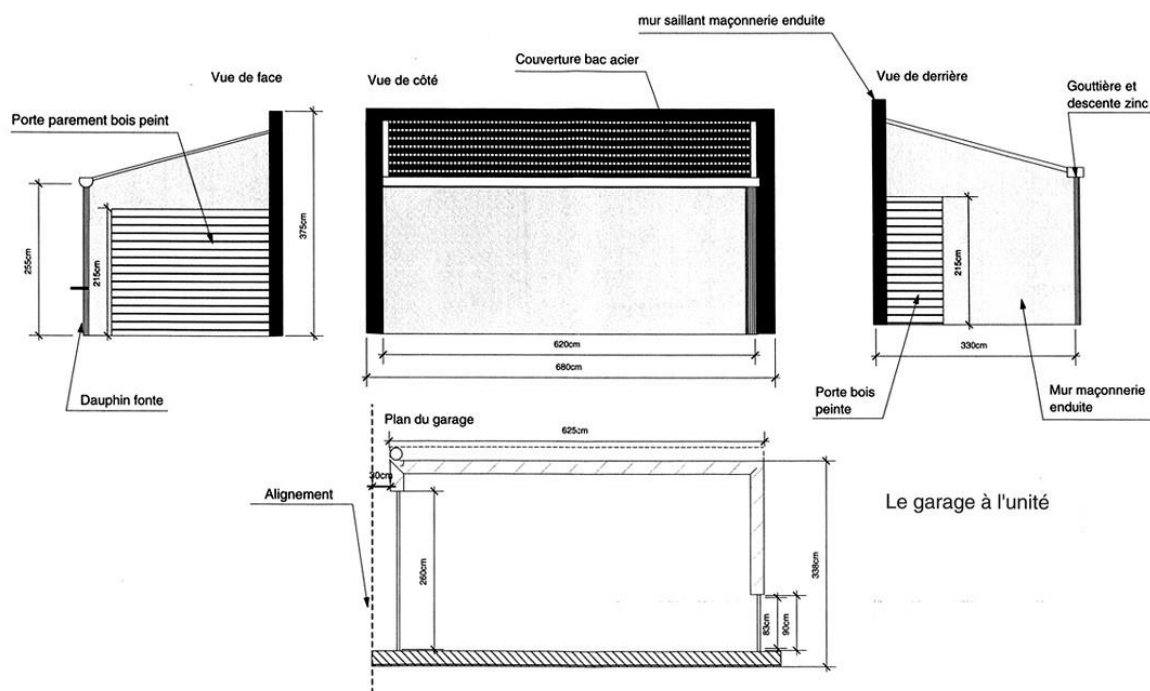
- U** Découpage en zone avec indication du type de zone
- Espaces Boisés Classés
- ● ● Cheminement piétonnier et/ou cyclable à conserver ou à créer
- Jardins cultivés à protéger
- Implantation obligatoire des constructions
- Implantation obligatoire : **G** : des garages
- E** : des extensions
- +— Limite communale

Zone UC1 :

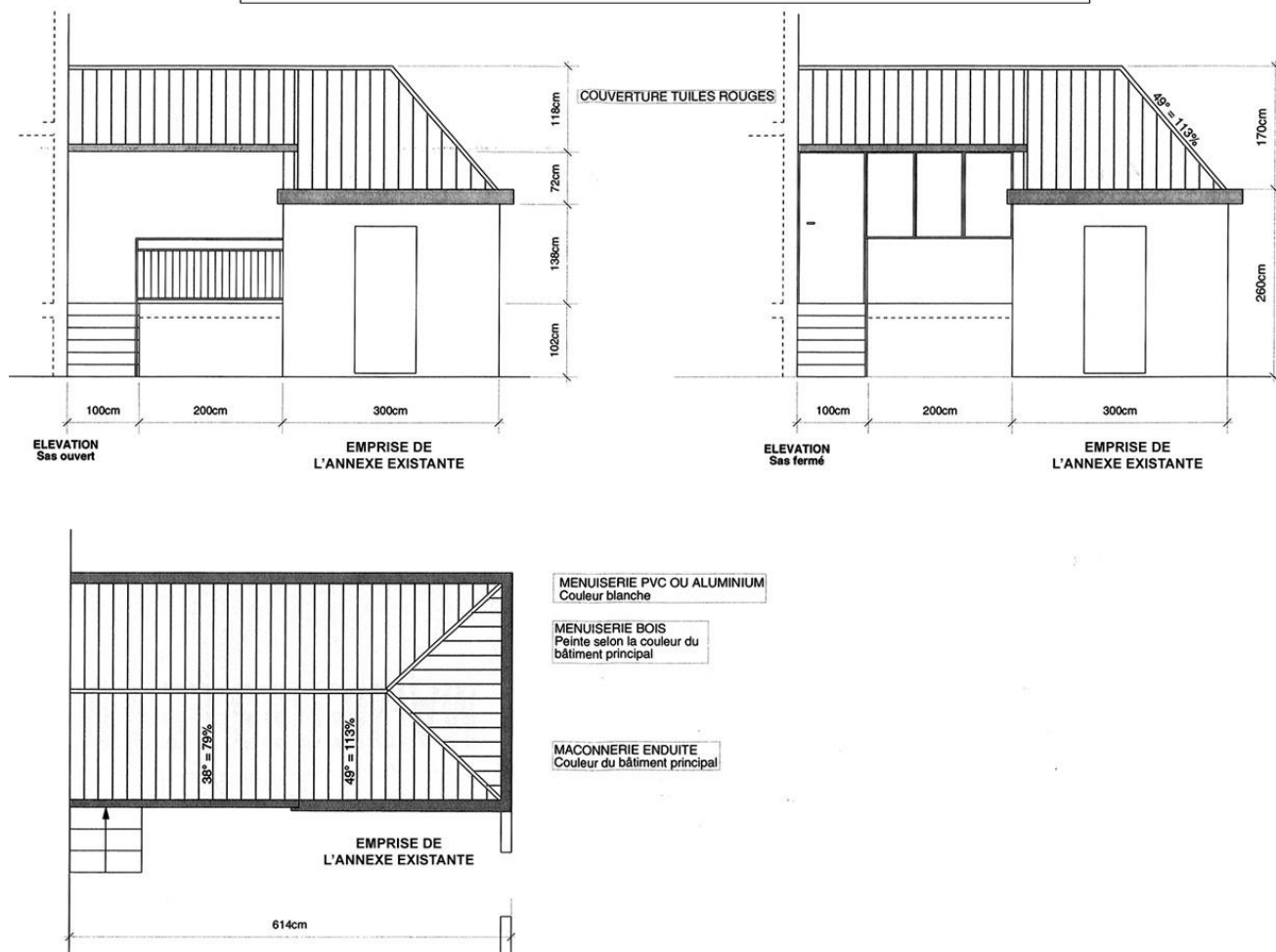
- Secteur "A"
- Secteur "B"
- Secteur "C"
- Secteur "D"

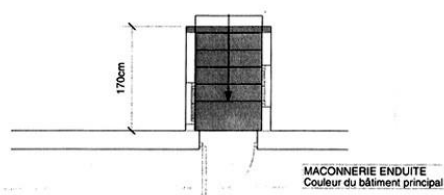
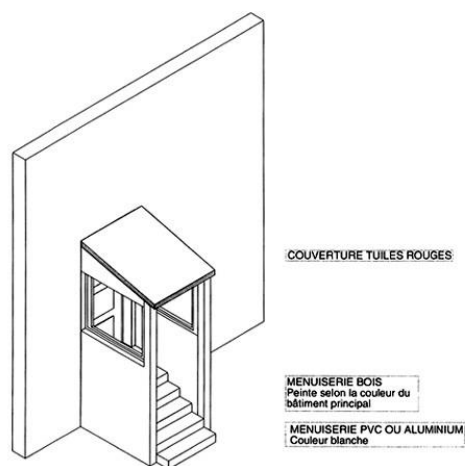
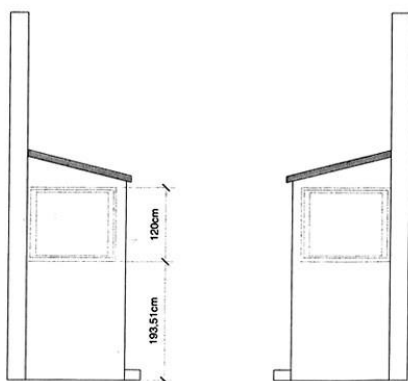
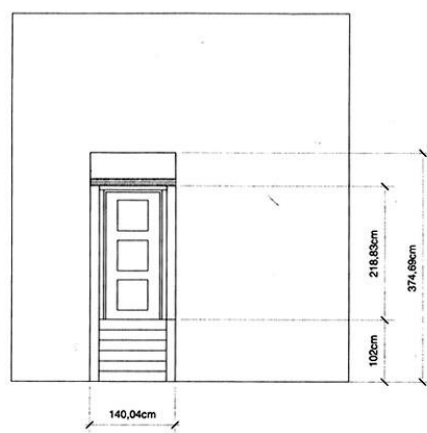
(Chaque secteur est soumis à des prescriptions particulières)

Secteurs "A" et "C" : Schémas types pour les garages

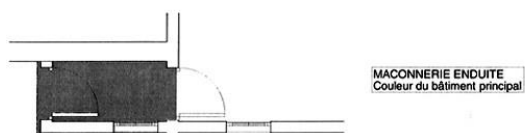
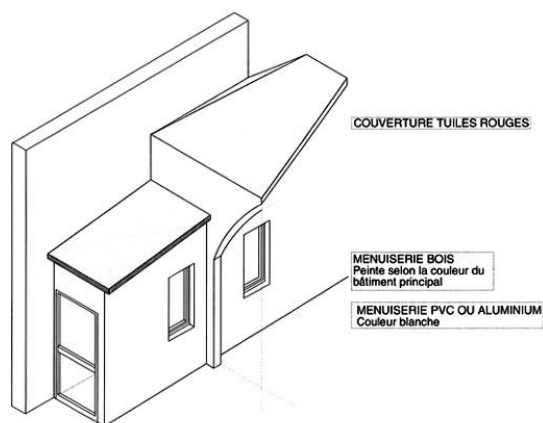
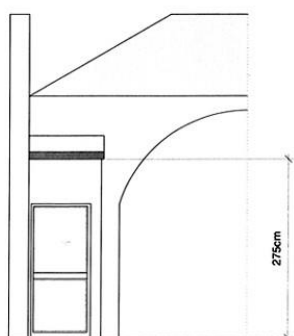
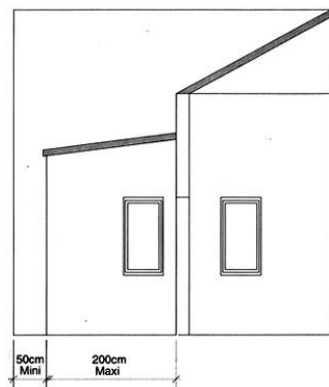


Secteur "B" :
Schémas types pour les extensions des constructions principales





Secteur "C" : Schéma type pour le sas d'entrée



Secteur "D" : Schéma type pour le sas d'entrée

Zone UC1 : Nuancier de référence

1 - Constructions principales

Façades

Enduit partie supérieure :



Soubassement et bordure de toit



Encadrement de fenêtres et volets



RAL 6033



RAL 6034

Parties saillantes des façades

Enduit :



Encadrement et modénature



Volets



RAL 6033

2 - Constructions annexes

Petits celliers (à l'avant des constructions - secteur "B")

Enduit :



Bordure toit



RAL 9010

Garages

Enduit mur saillant



RAL 7033

Enduit autres murs



Peinture menuiseries



RAL 5014

Couverture bac acier



RAL 5008

3 - Clôtures

Éléments béton préfabriqués



non peint ou RAL 7032

Clôture grille

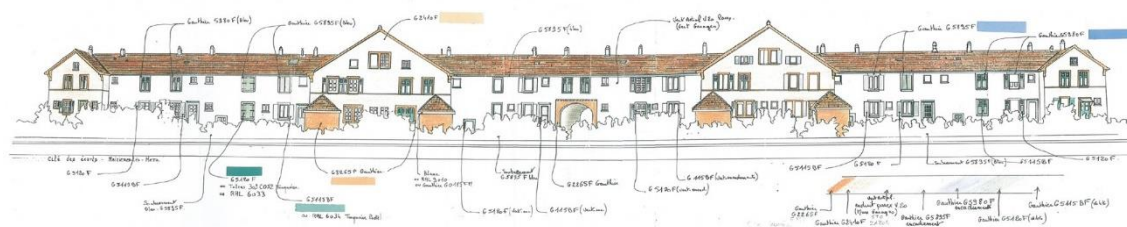


Éléments bois



RAL 5014

Les couleurs des clôtures et des menuiseries de garages seront correspondantes.



Document original disponible en mairie

ARTICLE UC1 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

ARTICLE UC1 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- logement 2 emplacements par logement
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 1 logement créé.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier 1 emplacement par chambre
 - restaurant *2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher*
 - surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) supérieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 30 m²
 - surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) inférieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 50 m²
 - salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places
 - hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
 - maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
 - artisanat 1 emplacement pour 100 m²
 - atelier automobile 1 emplacement pour 100 m²
3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou

établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Stationnement pour les vélos :

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les bâtiments à usage tertiaire (autre que bureaux).
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m² minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée

du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC1 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 1.3. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

ARTICLE UC1 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement**2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC2

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

La zone UC2 est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone UC2 est concernée par des dispositions graphiques auquel il convient de se référer.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Il sera de la responsabilité du demandeur de se conformer aux dispositions du Code civil en complément du règlement d'urbanisme.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC2 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UC2 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Sont interdits :

- Les caves et les sous-sols sont interdits.
- Toute nouvelle construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce, à l'artisanat, sauf en cas de reconstruction à l'identique suite à une démolition.

2. Sont admis sous conditions :

- Seules les extensions des constructions existantes, les garages et les annexes à l'habitation sont autorisés :
 - seules les extensions du niveau inférieur de la construction sont autorisées (niveau rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée surélevé).
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, ou de reconstruction à l'identique suite à la démolition d'une construction, sont autorisées :
 - les constructions destinées à l'habitation et annexes, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce.
 - les constructions destinées à l'artisanat qui n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

3. Dans les secteurs de jardins à préserver, repérés sur les plans du règlement graphique par une trame : seuls les abris de jardin sont autorisés.

ARTICLE UC2 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC2 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique joint ci-après, aucune construction ne pourra être implantée en avant des constructions voisines les plus proches.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 2 mètres.
- 2.2. Cette règle ne s'applique pas aux sas d'entrée (emprise inférieure ou égale à 5 m²).
- 2.3. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. La hauteur maximum des extensions ne pourra dépasser la hauteur du niveau inférieur de la construction existante (rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée surélevé).
- 4.2. Pour les constructions annexes et les garages, la hauteur hors tout de la construction est fixée à 3,50 mètres.
- 4.3. La hauteur maximum des sas d'entrée ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.
- 4.4. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
- 5.2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages - ne peut excéder 20 m² par logement.

ARTICLE UC2 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures pour toutes les constructions autorisées (extension, annexes, garages) - hors abris de jardin

- Pour les extensions : seuls sont autorisés les toits monopans (avec pente identique au toit de la construction existante) et les toitures terrasses.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.
- Les couvertures d'aspect tuiles seront dans les teintes rouges.
- Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles, d'aspect "shingles" et d'aspect ardoise.
- En cas de réfection, les toitures des constructions principales seront d'aspect tuiles dans les teintes rouges.
- Pour les vérandas, sont interdits en toiture les matériaux autres que :
 - les matériaux translucides (sauf les plaques ondulées translucides),
 - l'aspect tuiles de teintes rouges,
 - l'aspect tôle plate de teintes rouges,
 - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques, ou tout autre matériau nécessaire à une installation de production d'énergies renouvelables.

2.2. Façades

- Les façades devront présenter l'aspect de la maçonnerie enduite ou l'aspect du bois. Les

pavés de verre sont autorisés.

- Les matériaux d'aspect tôles, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits.
- Pour les vérandas et les sas d'entrée, les matériaux translucides sont autorisés en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites (pour extensions, garages, annexes).
- Les bardages apparents sont interdits.

2.3. Percements

- Les lucarnes et chiens assis sont interdits.
- Les nouveaux percements en façade(s) respecteront les percements existants (dimensions, alignement).

2.4. Menuiseries, huisseries

- La suppression des volets à battants est interdite.
- Seuls les volets à battants et les volets roulants sont autorisés.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.
- Pour les portes, fenêtres et volets : le traitement du bois de façon naturelle (lasures ton bois ou vernis) est interdit.

2.5. Clôtures

Clôtures sur rue (voies et emprises publiques) :

- Seules sont autorisées les clôtures constituées d'un mur-bahut de 0,40 m de haut maximum, surmonté d'un dispositif à deux lices horizontales.
- La hauteur maximale des piliers soutenant les lices est fixée à 1 mètre.
- Le traitement du bois de façon naturelle (lasures ton bois ou vernis) est interdit.

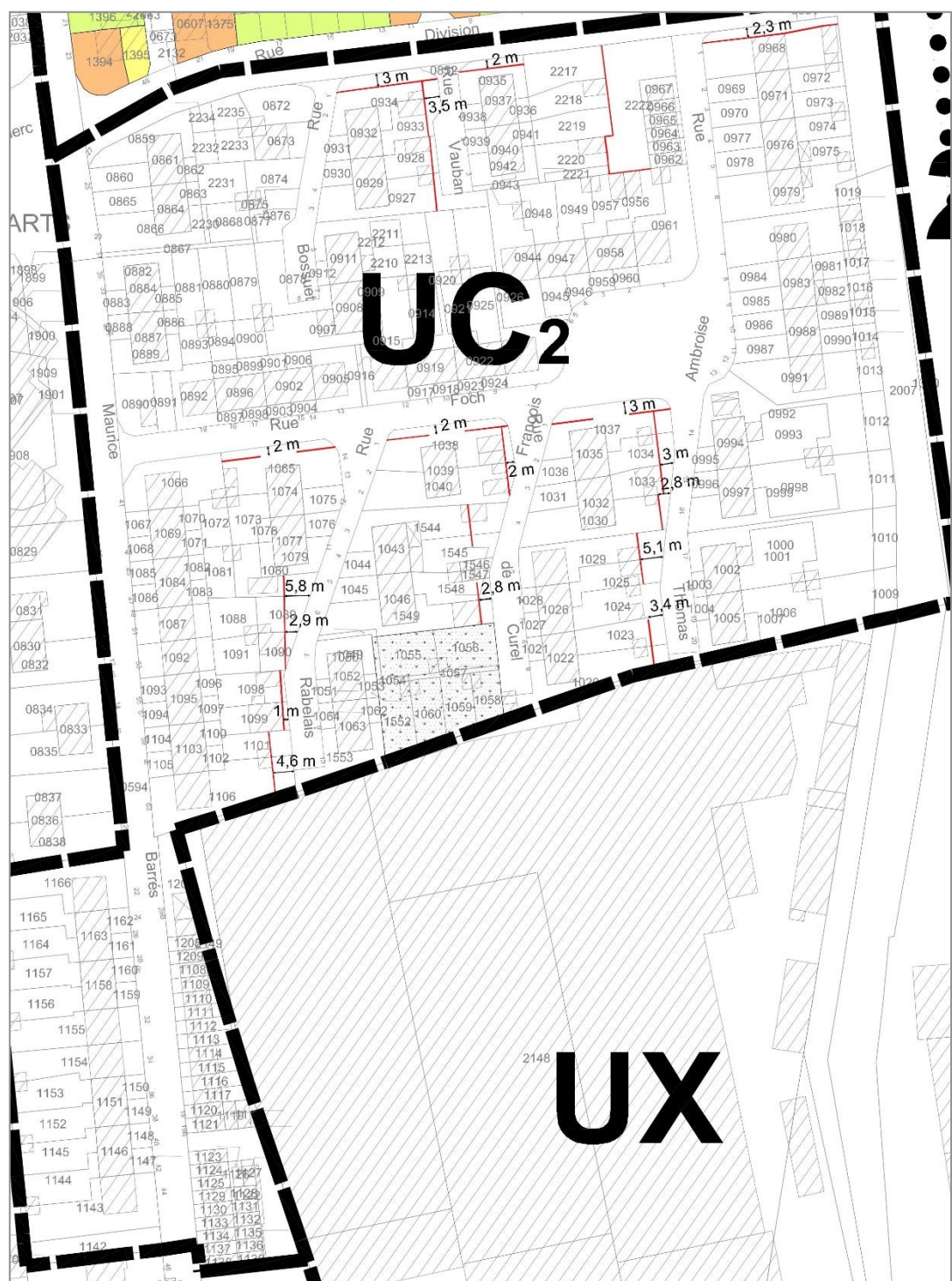
Clôtures sur limites séparatives :

- Les murs pleins sont interdits.

2.6. Abris de jardin

- Pas de prescription.

2.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



- | | |
|---|--|
|  | Découpage en zone avec indication du type de zone |
|  | Espaces Boisés Classés |
|  | Cheminement piétonnier et/ou cyclable à conserver ou à créer |
|  | Jardins cultivés à protéger |
|  | Implantation obligatoire des constructions |
|  | Implantation obligatoire : G : des garages |
| | E : des extensions |

ARTICLE UC2 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UC2 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- logement 2 emplacements par logement
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier 1 emplacement par chambre
 - restaurant *2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher*
 - surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) supérieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 30 m²
 - surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) inférieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 50 m²
 - salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places
 - hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
 - maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
 - artisanat 1 emplacement pour 100 m²
 - atelier automobile 1 emplacement pour 100 m²
3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou

établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Stationnement pour les vélos :

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les bâtiments à usage tertiaire (autre que bureaux).
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m² minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée

du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC2 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

ARTICLE UC2 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC3

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

La zone UC3 est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC3 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement,		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UC3 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les constructions sont autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
3. Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UC3 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC3 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. La façade sur rue des constructions principales nouvelles devra s'implanter dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches, sans pouvoir être à moins de 3 mètres ni à plus de 8 mètres de l'alignement. Dans le cas d'extensions, elles pourront s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes
- 1.2. Lorsque la bande d'implantation des constructions ne peut être déterminée graphiquement, la façade sur rue de la construction principale sera comprise entre 3 et 8 mètres de l'alignement.
- 1.3. Les extensions, garages et annexes à l'habitation ne pourront pas s'implanter à l'avant de la construction principale.
Sur les parcelles où la construction principale a plusieurs façades sur rue, toute nouvelle construction fera l'objet d'une étude quant à la possible 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, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme
- 1.4. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies : les extensions, garages et annexes ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile et 2 mètres de l'alignement d'un chemin piétonnier.
- 1.5. Les constructions en deuxième ligne sont interdites, sauf extensions, garages, annexes et piscines.
- 1.6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2. Les annexes (hors garages) pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.

- 2.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 2.4. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres au faîtage.
- 4.2. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante (véranda incluse) : la hauteur maximum au faîtage de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum au faîtage de la construction existante.
- 4.3. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
- 4.4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 4.5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 5.2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m² par logement.
- 5.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UC3 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable

correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

Rappel : les sas d'entrée d'une emprise au sol supérieure à 5 m² sont considérés comme des extensions et devront respecter les règles édictées pour les extensions.

2.1. Toitures

- Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles, d'aspect "shingles" et d'aspect ardoise.
- Pour les constructions principales :
 - Les toits seront à deux ou quatre pans.
 - Le faîtage principal sera parallèle à la rue.
 - La pente des toitures sera égale à 25°.
 - Les couvertures auront l'aspect des tuiles de teintes rouges.
 - Les toitures à la Mansart sont interdites.
 - Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.
- Pour les extensions à l'exception des vérandas : soit la toiture aura une pente et un aspect identiques au toit de la construction principale, soit il s'agira d'une toiture terrasse d'aspect végétalisé.
- Pour les vérandas, sont interdits en toiture les matériaux autres que :
 - les matériaux translucides (sauf les plaques ondulées translucides),
 - l'aspect tuiles de teintes rouges,
 - l'aspect tôle plate de teintes rouges,
 - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques, ou tout autre matériau nécessaire à une installation de production d'énergies renouvelables.
- Pour les garages et annexes non accolées :
 - Les toits seront à deux pans et auront l'aspect des tuiles de teintes rouges. Le faîtage sera parallèle à la rue. La pente du toit sera égale à 22°.
 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles intègrent un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales (terrasses végétalisées, ...).

2.2. Façades

- Les façades devront présenter l'aspect de la maçonnerie enduite ou l'aspect du bois. Les pavés de verre sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou plates, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits.
- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).

- Les constructions principale en bois de type "chalet" sont interdites.
 - Les bardages apparents sont interdits.
- 2.3. Percements
- Les lucarnes et chiens assis sont interdits.
- 2.4. Menuiseries, huisseries
- La suppression des volets à battants est interdite.
 - Seuls les volets à battants et les volets roulants sont autorisés.
 - Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.
- 2.5. Clôtures
- D'une hauteur maximale de 1,20 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
 - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut (maximum), surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;
 - et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert.
- 2.6. Abris de jardin
- Pas de prescription.
- 2.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni-aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC3 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la parcelle ne seront pas imperméabilisés. En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UC3 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- logement 2 emplacements par logement
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 1 logement créé.

- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier 1 emplacement par chambre
- restaurant *2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher*
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) supérieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 30 m²
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) inférieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
- artisanat 1 emplacement pour 100 m²
- atelier automobile 1 emplacement pour 100 m²

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Stationnement pour les vélos :

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les bâtiments à usage tertiaire (autre que bureaux).
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m² minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

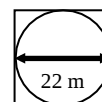
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC3 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 1,50 mètres.

**ARTICLE UC3 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2**- Assainissement****2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC4

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

La zone UC4 est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Dans cette zone, pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique, les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC4 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UC4 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
3. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les plans du règlement graphique par le ou les symbole(s) □ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés à l'article 6.

ARTICLE UC4 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC4 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. La façade sur rue de la construction principale doit être implantée à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2. Les extensions, garages et annexes à l'habitation ne pourront s'implanter à l'avant de la construction principale.
- 1.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2. Les constructions annexes (hors garages) seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
- 2.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 2.4. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres au faîtage.
- 4.2. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante (véranda incluse) : la hauteur maximum au faîtage de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum au faîtage de la construction existante.
- 4.3. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.

- 4.4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 4.5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 5.2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m² par logement.
- 5.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UC4 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures

- Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles, d'aspect "shingles" et d'aspect ardoise.
- Pour les constructions principales :
 - Les toits seront à deux ou quatre pans, sauf pour les vérandas.
 - Les couvertures auront l'aspect des tuiles de teintes rouges.
 - Les toitures à la Mansart sont interdites.
 - Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.
- Pour les extensions (à l'exception des vérandas) et les garages : soit la toiture aura une

pente et un aspect identiques au toit de la construction principale, soit il s'agira d'une toiture terrasse éventuellement d'aspect végétalisé.

Pour les vérandas, sont interdits en toiture les matériaux autres que :

- les matériaux translucides (sauf les plaques ondulées translucides),
- l'aspect tuiles de teintes rouges,
- l'aspect tôle plate de teintes rouges,
- les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques, ou tout autre matériau nécessaire à une installation de production d'énergies renouvelables.

2.2. Façades

- Les façades devront présenter l'aspect de la maçonnerie enduite. Les pavés de verre sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou plates, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits.
- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les bardages apparents sont interdits.
- Les façades devront conserver l'aspect des caractéristiques architecturales de l'existant (encadrements de fenêtre, linteaux, modénatures, ...).
- Les façades des bâtiments repérés au plan par le symbole (☐), et dont la liste illustrée est annexée au présent règlement, devront être préservées.

2.3. Percements

- Les chiens assis sont interdits.

2.4. Menuiseries, huisseries

- La suppression des volets à battants est interdite.
- Seuls les volets à battants et les volets roulants sont autorisés.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

2.5. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) existantes sont à maintenir. Elles pourront être rénovées mais devront respecter leur aspect d'origine.
- De nouveaux portails ou portillons peuvent être autorisés, à condition de s'intégrer à la clôture existante.
- En clôtures sur rue (voies et emprises publiques) : seules sont autorisées les clôtures constituées de piliers d'aspect briques rouges, entre lesquels on trouvera un mur-bahut surmonté d'une grille, le tout dans le respect des clôtures existantes.

2.6. Abris de jardin

- Pas de prescription.

2.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC4 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés sur les plans du règlement graphique par le ou les symbole(s) □ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

ARTICLE UC4 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- logement 2 emplacements par logement
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 1 logement créé.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier 1 emplacement par chambre
- restaurant *2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher*
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) supérieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 30 m²
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) inférieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places

- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Stationnement pour les vélos :

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les bâtiments à usage tertiaire (autre que bureaux).
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m² minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).

- Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

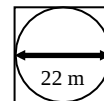
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC4 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).

**ARTICLE UC4 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2**- Assainissement****2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou

l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC5

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

La zone UC5 est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC5 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement,		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UC5 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Dans la rue des Colonies : sont interdites toutes nouvelles constructions autres que garages et annexes (remises, abris de jardin, ateliers...).
3. Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UC5 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC5 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. A l'exception de la rue des Colonies, la façade sur rue de la construction projetée (construction principale, garage ou annexe) ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2. Les extensions ne pourront s'implanter à l'avant des constructions existantes.
- 1.3. Dans la rue des Colonies : les garages et les annexes ne doivent pas être implantés à moins de 8 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2. Dans la rue des Colonies :
 - les constructions annexes et les garages seront implantés en fond de parcelle.
 - les constructions annexes seront implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 2,00 mètres par rapport à la limite séparative latérale.
 - les garages seront implantés soit en limite séparative latérale, soit en retrait par rapport à la limite séparative latérale, ce retrait étant au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 2.4. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres au faîtage.
- 4.2. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante (véranda incluse) : la hauteur maximum au faîtage de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum au faîtage de la construction existante.
- 4.3. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
- 4.4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 4.5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 5.2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m² par logement.
- 5.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UC5 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures

- Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles, d'aspect "shingles" et d'aspect ardoise.
- Pour les constructions principales :
 - Les toits seront à deux ou quatre pans.
 - Les couvertures auront l'aspect des tuiles de teintes rouges.
 - Les toitures à la Mansart sont interdites.
 - Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.
- Pour les extensions (à l'exception des vérandas) et les garages : soit la toiture aura une pente et un aspect identiques au toit de la construction principale, soit il s'agira d'une toiture terrasse d'aspect végétalisé.
- Pour les vérandas, sont interdits en toiture les matériaux autres que :
 - les matériaux translucides (sauf les plaques ondulées translucides),
 - l'aspect tuiles de teintes rouges,
 - l'aspect tôle plate de teintes rouges,
 - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques, ou tout autre matériau nécessaire à une installation de production d'énergies renouvelables.
- Pour les garages et annexes non contigus :
 - Seules les toitures monopans et les toitures terrasses sont autorisées.
 - Les couvertures des toitures monopans auront l'aspect des tuiles de teintes rouges.

2.2. Façades

- Les façades devront présenter l'aspect de la maçonnerie enduite ou l'aspect du bois. Les pavés de verre sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect tôles, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits.
- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites (pour extensions, garages, annexes).
- Les bardages apparents sont interdits.
- En cas de rénovation et d'isolation par l'extérieur, les encadrements de fenêtre et bandeaux en façade devront être reproduits dans leur aspect.

2.3. Percements

- Les chiens assis sont interdits.

2.4. Menuiseries, huisseries

- La suppression des volets à battants est interdite.
- Seuls les volets à battants et les volets roulants sont autorisés.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

2.5. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées d'un dispositif à clairevoie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

- 2.6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC5 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable. En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UC5 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- logement 2 emplacements par logement
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 1 logement créé.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier 1 emplacement par chambre
- restaurant 2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) supérieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 30 m²
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) inférieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 50 m²

- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Stationnement pour les vélos :

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les bâtiments à usage tertiaire (autre que bureaux).
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m² minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).

- Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

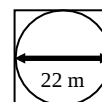
ARTICLE UC5 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

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

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 1,50 mètres.



ARTICLE UC5 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC6

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

La zone UC6 est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC6 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement,		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UC6 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Sont interdits :

- Les caves et les sous-sols.
- Toute nouvelle construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce, à l'artisanat.

2. Sont admis sous conditions :

- Seules les extensions des constructions existantes, les garages et les annexes à l'habitation sont autorisés.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, ou de reconstruction à l'identique suite à la démolition d'une construction, sont autorisées :
 - les constructions destinées à l'habitation et annexes, à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux et de services, au commerce.
 - les constructions destinées à l'artisanat qui n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UC6 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC6 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. Les extensions seront érigées en façade arrière des constructions existantes.
- 1.2. A l'exception des garages sur rue (cf. alinéa ci-dessous), les constructions annexes seront édifiées à l'arrière de la construction principale.
- 1.3. Les garages sur rue (accès direct sur le chemin de Silvange) seront implantés en fond de parcelle.
- 1.4. En cas de reconstruction suite à la démolition d'une construction principale, la nouvelle construction devra s'implanter strictement à l'identique.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. Cas des extensions : à 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.2. Cas des constructions annexes et des garages : à 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 2 mètres.
- 2.3. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. En cas de reconstruction suite à la démolition d'une construction principale, la nouvelle construction devra respecter la hauteur de la construction préexistante (reconstruction à l'identique).
- 4.2. Cas des extensions (véranda incluse) : la hauteur maximum au faîtage de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum au faîtage de la construction existante.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.

- 4.3. Cas des constructions annexes et des garages : la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 4.4. Cas des garages sur rue (accès direct sur le chemin de Silvange) : la hauteur maximum de la construction projetée est fixée à 2,80 mètres à l'égout ou 3,50 mètres à l'acrotère.
- 4.5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 5.2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages - ne peut excéder 20 m² par logement.
- 5.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UC6 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures

- Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles, d'aspect "shingles" et d'aspect ardoise.
- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Pour les constructions principales :

- Les couvertures auront l'aspect des tuiles de teintes rouges.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles pourront être végétalisées.
- Pour les extensions (à l'exception des vérandas) : soit la toiture aura une pente et un aspect identiques au toit de la construction principale, soit il s'agira d'une toiture terrasse d'aspect végétalisé.
- Pour les vérandas, sont interdits en toiture les matériaux autres que :
 - les matériaux translucides (sauf les plaques ondulées translucides),
 - l'aspect tuiles de teintes rouges,
 - l'aspect tôle plate de teintes rouges,
 - les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques, ou tout autre matériau nécessaire à une installation de production d'énergies renouvelables.
- Pour les garages, sont interdits les toitures autres que :
 - Les toitures monopans dont la pente est de 16° et dont la couverture a l'aspect des tuiles de teintes rouges.
 - Les toitures terrasses présentant un aspect végétalisé.

2.2. Façades

- Les façades devront présenter l'aspect de la maçonnerie enduite ou l'aspect du bois. Les pavés de verre sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect tôles, "shingles", ardoise et les plaques ondulées translucides sont interdits.
- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites (pour extensions, garages, annexes).
- Les bardages apparents sont interdits.
- En cas de rénovation et d'isolation par l'extérieur, les encadrements de fenêtre et bandeaux en façade devront être reproduits dans leur aspect.

2.3. Percements

- Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

2.4. Menuiseries, huisseries

- Seuls les volets à battants et les volets roulants sont autorisés.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

2.5. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées d'un mur-bahut de 0,40 mètre de haut (maximum), surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximale de 1,20 mètre.

2.6. Abris de jardin

- Pas de prescription.

- 2.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC6 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la parcelle sera perméable.
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UC6 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- logement 2 emplacements par logement
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 1 logement créé.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier 1 emplacement par chambre
- restaurant *2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher*
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) supérieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 30 m²
- surfaces professionnelles (commerces, professions libérales, bureaux ...) inférieures à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
- artisanat 1 emplacement pour 100 m²
- atelier automobile 1 emplacement pour 100 m²

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Stationnement pour les vélos :

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les bâtiments à usage tertiaire (autre que bureaux).
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m² minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

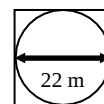
ARTICLE UC6 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

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

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).



ARTICLE UC6 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

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

La zone UD est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Le secteur UDv correspond aux zones d'habitat individuel du Val Maidera.

On signale également la présence d'une cavité souterraine abandonnée d'origine non minière, dans les jardins entre les numéros 8 et 10 rue N. Sarraute. Des risques peuvent y être liés : la dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UD 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UD 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Dans les secteurs de jardins à préserver, repérés sur les plans du règlement graphique par une trame  : seuls les abris de jardin sont autorisés.
3. Les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UD 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UD 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,50 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement sauf pour les annexes et constructions nouvelles de type garage.
- 1.2. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation et si la construction projetée est un garage ou une annexe à l'habitation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies. Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3,00 mètres.
- 1.3. Dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation automobile : les annexes devront s'implanter à 1,00 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique, alors que les garages devront s'implanter à 3,00 mètres au minimum de la limite de l'emprise publique.
- 1.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 1.5. En secteur UDv : dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation automobile (ou "circulation de véhicules motorisés"), les annexes et garages devront s'implanter à 1 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique.
- 1.6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- 2.2. Les annexes à l'habitation (hors garages) seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
- 2.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

- 2.4. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres à l'égout ou acrotère et 9 mètres au faîtage.
- 4.2. Dans le cas particulier de l'extension d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtage ou acrotère) de la construction existante.
- 4.3. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 4.4. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 5.2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m² par logement.
- 5.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UD 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.

2.3. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) sont limitées à une hauteur maximale de 1,80 mètre.

2.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.
3. La plantation de deux arbres par terrain à bâtir est demandée.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UD 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- logement

3 emplacements par logement,
dont au moins 2 à l'extérieur

- En secteur UDv : au moins l'un des deux emplacements extérieurs sera non clos.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 3 logements créés.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ² de surface de plancher
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ² de surface de plancher
- artisanat supérieur à 100 m ² de surface de plancher	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat inférieur à 100 m ² de surface de plancher	1 emplacement pour 50 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- hôpital, clinique	en fonction des besoins
- maison de retraite	en fonction des besoins

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
6. Stationnement pour les vélos :

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les bâtiments à usage tertiaire (autre que bureaux).
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m² minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
- Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UD 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

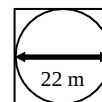
1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

- 1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 1.3. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 1.4. La création d'accès individuels sur la RD52 - section route de Marange - est interdite.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○○, devront être créés, aménagés et préservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.6. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2 mètres.



ARTICLE UD 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

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

La zone UE est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les extensions des constructions d'habitation et les annexes à l'habitation (garages, vérandas, abris, piscines), à condition qu'elles soient strictement liées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations présentes sur la zone.
3. Les constructions destinées au logement sont admises, à condition qu'elles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations et équipements présents sur la zone. Des annexes (garage, véranda, piscine, abri) pourront être adjointes à la construction principale d'habitation.
4. Les constructions sont autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
5. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les plans du règlement graphique par le ou les symbole(s) □ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés aux articles 5 et 6.
6. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les plans du règlement graphique :
 - dans les zones de dangers très graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
 - dans les zones de dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

ARTICLE UE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UE 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE UE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs

favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. Annexes du règlement)

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

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés sur les plans du règlement graphique par le ou les symbole(s) □ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

ARTICLE UE 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
3. Stationnement pour les vélos :
 - Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés.
 - L'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
 - Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

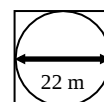
ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 1.3. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 1.4. La création de nouveaux accès sur la section de la RD52 (route de Marange) comprise entre le giratoire de Val Maidera et le giratoire du Centre est interdite.
- 1.5. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.6. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2 mètres.



ARTICLE UE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

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

La zone UL est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UL 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UL 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les constructions destinées à des activités de bureaux ou de services, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité principale de la zone (parc d'attractions).
3. Les constructions destinées au commerce de détail et à l'hébergement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité principale de la zone (parc d'attractions).

ARTICLE UL 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UL 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés..

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE UL 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs

favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. Annexes du règlement)

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

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent autant que possible être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

ARTICLE UL 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
3. Stationnement pour les vélos :
 - Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés.
 - L'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
 - Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UL 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

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

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE UL 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2**- Assainissement****2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

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

La zone UX est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone UX est concernée par les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy, représentés sur les plans du règlement graphique du PLU.

Le projet de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy, défini par arrêté préfectoral du 23 juillet 1999 et du 1^{er} février 2021 et qualifié d'intérêt général par arrêté préfectoral du 23 mai 2000, a été renouvelé par arrêtés préfectoraux en date du 18 février 2015 et du 30 avril 2021 (*cf. annexes du règlement*). L'arrêté du 1^{er} février 2021 définit les constructions et installations interdites ainsi que celles qui peuvent être autorisées à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions édictées dans l'arrêté.

Le secteur UXa correspond aux zones d'activités situées en ville et pour lesquelles des prescriptions particulières d'intégration en milieu urbain sont édictées (hauteur maximum, aspect extérieur des constructions, ...).

Le secteur UXc est réservé au commerce.

Le secteur UXf correspond à l'emprise de la gare de triage ferroviaire de Woippy.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UX 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	
		sauf en	en UXc	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
		UXc		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X en UXc, UXf	X en UX et UXa	
	Entrepôt	X en UXc, UXf	X en UXa	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UX 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les constructions destinées au logement sont admises, à condition qu'elles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités présentes sur la zone. Des annexes (garage, véranda, piscine, abri) pourront être adjointes à la construction principale d'habitation.

3. En secteur UXf : les constructions et installations doivent être strictement liées et nécessaires au fonctionnement de la gare de triage.
4. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les plans du règlement graphique :
 - dans les zones de dangers très graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
 - dans les zones de dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.
5. Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique :
 - les constructions et installations interdites mentionnées dans l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU ;
 - les constructions et installations autorisées à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.
6. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les plans du règlement graphique du règlement par le ou les symbole(s) □ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés aux articles 5 et 6.
7. L'extension des constructions existantes, lorsqu'elles ne sont pas autorisées, à condition que l'extension soit limitée à 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE UX 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UX 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de :
 - 10 mètres de la limite d'emprise des RD,
 - 20 mètres de la limite d'emprise de l'autoroute A.4,
 - 5,50 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement sauf pour les annexes et constructions nouvelles de type garage..
- 1.2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 1.3. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- 2.2. Le bâtiment à construire ne pourra s'implanter à moins de 5,00 mètres de la limite de la zone UX.
- 2.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 2.4. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.
- 2.5. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.

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

- 3.1. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. En secteur UXa : la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 12 mètres.
- 4.2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
- 4.3. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 5.2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 5.3. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.

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

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

- 1.3. Lors de l'implantation d'activité économique, les effluents non domestiques qui y sont liés doivent être compatibles avec les modalités de traitement de la station d'épuration communale.

2 - Prescriptions particulières en secteur UXa

2.1. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les teintes vives et le blanc pur sont globalement proscrits, mais tolérées en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade), alors que des teintes tirant sur le vert, le brun, le gris et le sable (beige/ocre) sont recommandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

2.2. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur rue (voies et emprises publiques) est limitée à 2,50 mètres.

- 2.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3 - Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.

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

1. Les espaces libres de toute occupation (construction, voirie, aire de stationnement, aire de stockage) doivent être aménagés en espaces verts. Ils devront occuper au moins 15 % de la surface du terrain ; la surface occupée par les haies végétales en clôture peut y être intégrée.
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
2. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.
4. Les aires de stockage et dépôts de matériaux seront placées à l'arrière des bâtiments et seront masquées par un écran végétal, afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.
5. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés sur les plans du règlement graphique par le ou les symbole(s) □ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

6. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.

ARTICLE UX 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées communes.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
4. Stationnement pour les vélos :
 - Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les bâtiments à usage tertiaire (autre que bureaux).
 - Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 0,75 m² minimum par logement (logements jusqu'à deux pièces principales), ou 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²).
 - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
 - Pour les constructions dont la surface de plancher est de 2500 m² et plus, quelle que soit leur destination, on pourra se limiter à la réalisation de 50 places de stationnement par unité foncière.
 - Pour rappel : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos au code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée

du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

5. Rappel : Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

1 - Accès

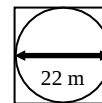
- 1.1. Les caractéristiques d'un accès individuel carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 1.3. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 1.4. La création de nouveaux accès individuel sur les routes départementales est interdite.
- 1.5. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.6. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 7,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 9,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.

- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○ devront être créés.



ARTICLE UX 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature, l'état, et la quantité des effluents sont compatibles avec les caractéristiques du réseau. D'ailleurs, le raccordement est subordonné à l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposée quelque soit la taille de l'opération envisagée.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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

La zone 1AU est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, qui visent certains secteurs et auxquelles il convient de se référer (principes d'aménagement, nombre de logements à produire, ...). Chaque zone 1AU repérée au plan devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, sauf prescription particulière inscrite dans les OAP.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
collectif et services publics	publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AU 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE 1AU 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,50 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 1.2. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation et si la construction projetée est un garage ou une annexe à l'habitation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies. Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3,00 mètres.
- 1.3. Dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation automobile : les annexes devront s'implanter à 1,00 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique, alors que les garages devront s'implanter à 3,00 mètres au minimum de la limite de l'emprise publique.
- 1.4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres, sauf pour les immeubles collectifs où la distance ne pourra être inférieure à 5,00 mètres.
- 2.2. Les annexes à l'habitation (hors garages) seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
- 2.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 2.4. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

- 4.2. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 4.3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 5.2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m² par logement.
- 5.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE 1AU 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.

2.3. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

2.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle sera perméable.
3. La plantation de deux arbres par terrain à bâtir est demandée.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE 1AU 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Sauf prescriptions particulières inscrites dans les OAP, Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- maison individuelle 3 emplacements par logement, dont au moins 2 à l'extérieur
- logement collectif 2 emplacements par logement, dont au moins 1 à l'extérieur
+ 1 emplacement "visiteur" pour 3 logements
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 3 logements créés.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- artisans, commerces, professions libérales, bureaux ... dont la surface professionnelle est supérieure à 100 m ² de surface de plancher	1 emplacement pour 30 m ²
- artisans, commerces, professions libérales, bureaux ... dont la surface professionnelle est inférieure à 100 m ² de surface de plancher	1 emplacement pour 50 m ²
- salles de réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- hôpital, clinique, maison de retraite	en fonction des besoins

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

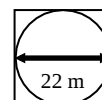
ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 1.3. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 1.4. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.5. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation. (+ cf. *Orientations d'aménagement et de programmation*)
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.4. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2,00 mètres.



ARTICLE 1AU 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2**- Assainissement****2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

5 - Déchets

- 5.1. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des points de collecte des déchets collectifs devront être créés. La localisation de chaque point de collecte devra être validée par le gestionnaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUc

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

La zone 1AUc est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AUc est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (principes d'aménagement, nombre de logements à produire, ...).

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUc 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AUc 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE 1AUc 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUc 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pas de prescription.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

4.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 16 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

4.2. Se référer aux OAP.

4.2. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

4.3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUc 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1 - Prescriptions générales**

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières**2.1. Toitures**

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.

2.3. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- 2.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUc 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Se référer aux OAP.

ARTICLE 1AUc 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- logement collectif

1,2 emplacement par logement de 2 ou 3 pièces
1,5 emplacement par logement de 4 pièces et plus
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier

1 emplacement par chambre

 - restaurant

2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher

 - commerce supérieur à 100 m² de surface de plancher

1 place pour 25m ² de surface de plancher
--
 - bureaux

1 place pour 40m ² de bureaux
--
 - artisanat

1 place pour 50m ² d'artisanat

 - salles de réunions, spectacles

1 emplacement pour 5 places

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
 4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
6. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

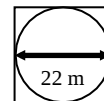
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUc 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.4. Se référer aux OAP.
- 2.5. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

**ARTICLE 1AUc 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2**- Assainissement****2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

5 - Déchets

5.1. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des points de collecte des déchets collectifs devront être créés. La localisation de chaque point de collecte devra être validée par le gestionnaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

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

La zone 1AUe est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AUe est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (principes d'aménagement, ...).

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUe 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AUe 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les constructions destinées au logement sont admises, à condition qu'elles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations et équipements présents sur la zone. Des annexes (garage, véranda, piscine, abri) pourront être adjointes à la construction principale d'habitation.
3. Il est interdit de construire à moins de 6m des berges des cours d'eau.

ARTICLE 1AUe 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AUe 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pas de prescription.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUe 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1 - Prescriptions générales**

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

ARTICLE 1AUe 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

ARTICLE 1AUe 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
3. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

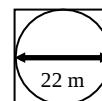
ARTICLE 1AUe 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 1.3. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 1.4. Se référer aux OAP.
- 1.4. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.5. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.3. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1AUe 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUf

Site Eiffage

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

La zone 1AUf est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AUf est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, qui visent certains secteurs et auxquelles il convient de se référer (principes d'aménagement, nombre de logements à produire, ...).

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUf 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
collectif et services publics	publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AUf 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE 1AUf 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUf 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5,50 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 1.2. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation et si la construction projetée est un garage ou une annexe à l'habitation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies. Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3,00 mètres.
- 1.3. Dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation automobile : les annexes devront s'implanter à 1,00 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique, alors que les garages devront s'implanter à 3,00 mètres au minimum de la limite de l'emprise publique.
- 1.4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres, sauf pour les immeubles collectifs où la distance ne pourra être inférieure à 5,00 mètres.
- 2.2. Les annexes à l'habitation (hors garages) seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
- 2.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- 2.4. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. Pour les constructions principales : se référer à l'OAP.

- 4.2. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 4.3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain (annexes et garages inclus) ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 5.2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m² par logement.
- 5.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE 1AUf 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières

2.1. Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.

2.3. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

2.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUf 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface de la parcelle devra être laissée libre afin de permettre et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.
3. La plantation de deux arbres par terrain à bâtir est demandée.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE 1AUf 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement aériennes, box, garages, ...) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

2.1. Pour le logement

- maison individuelle 3 emplacements par logement, dont au moins 2 à l'extérieur
- logement collectif 2 emplacements par logement, dont au moins 1 à l'extérieur
+ 1 emplacement "visiteur" pour 3 logements
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser des emplacements "visiteurs" à raison de 1 emplacement pour 3 logements créés.
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

2.2. Pour les activités économiques

- hébergement hôtelier 1 emplacement par chambre
- restaurant 2 emplacements au minimum, et 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher
- artisans, commerces, professions libérales, bureaux ... dont la surface professionnelle est supérieure à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 30 m²
- artisans, commerces, professions libérales, bureaux ... dont la surface professionnelle est inférieure à 100 m² de surface de plancher 1 emplacement pour 50 m²
- salles de réunions, spectacles 1 emplacement pour 5 places
- hôpital, clinique, maison de retraite en fonction des besoins

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

6. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

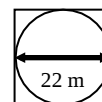
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUf 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

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

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation. (+ cf. *Orientations d'aménagement et de programmation*)
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.4. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

**ARTICLE 1AUf 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement**2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

5 - Déchets

5.1. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des points de collecte des déchets collectifs devront être créés. La localisation de chaque point de collecte devra être validée par le gestionnaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh

Site pôle hospitalier

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

La zone 1AUh est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AUh est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, qui visent certains secteurs et auxquelles il convient de se référer (principes d'aménagement, nombre de logements à produire, ...).

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUh 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
collectif et services publics	publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AUh 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- Les constructions destinées au logement sont admises, à condition qu'elles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités présentes sur la zone. Des annexes (garage, véranda, piscine, abri) pourront être adjointes à la construction principale d'habitation.
- Les constructions à usage hôtelier, de commerce de détail ou de restauration sont autorisées à condition d'être liées à l'activité du pôle hospitalier.

ARTICLE 1AUh 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUh 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUh 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

ARTICLE 1AUh 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres de toute occupation (construction, voirie, aire de stationnement, aire de stockage) doivent être aménagés en espaces verts. Ils devront occuper au moins 12 % de la surface du terrain ; la surface occupée par les haies végétales en clôture peut y être intégrée.
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
En cas d'opération groupée ou de Zone d'Aménagement Concerté, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération, mais lot par lot.
2. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.
4. Les aires de stockage et dépôts de matériaux seront placées à l'arrière des bâtiments et seront masquées par un écran végétal, afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.
5. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés sur les plans du règlement graphique par le ou les symbole(s) □ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

ARTICLE 1AUh 7 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées communes.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
4. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

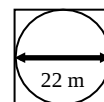
ARTICLE 1AUh 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 1.3. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 1.4. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.5. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.3. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

**ARTICLE 1AUh 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature, l'état, et la quantité des effluents sont compatibles avec les caractéristiques du réseau. D'ailleurs, le raccordement est subordonné à l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx

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

La zone 1AUx est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AUx est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (principes d'aménagement, ...).

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUx 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AUX 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les constructions destinées au logement sont admises, à condition qu'elles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités présentes sur la zone. Des annexes (garage, véranda, piscine, abri) pourront être adjointes à la construction principale d'habitation.
3. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les plans du règlement graphique du règlement par le ou les symbole(s) □ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés aux articles 5 et 6.

ARTICLE 1AUX 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AUX 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de :
 - 5,50 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 1.2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
 En cas de d'opération groupée ou de Zone d'Aménagement Concerté, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. À 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 séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- 2.2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
 En cas de d'opération groupée ou de Zone d'Aménagement Concerté, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.
- 2.3. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 5.2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

En cas de d'opération groupée ou de Zone d'Aménagement Concerté, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

ARTICLE 1AUX 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)
- 1.3. Lors de l'implantation d'activité économique, les effluents non domestiques qui y sont liés doivent être compatibles avec les modalités de traitement de la station d'épuration communale.

2 - Prescriptions particulières

2.1. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).

2.2. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

- 2.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres de toute occupation (construction, voirie, aire de stationnement, aire de stockage) doivent être aménagés en espaces verts. Ils devront occuper au moins 15 % de la surface du terrain ; la surface occupée par les haies végétales en clôture peut y être intégrée.
En cas de projet de lotissement, cette règle ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
En cas de d'opération groupée ou de Zone d'Aménagement Concerté, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.
2. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.
4. Les aires de stockage et dépôts de matériaux seront placées à l'arrière des bâtiments et seront masquées par un écran végétal, afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.
5. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés sur les plans du règlement graphique par le ou les symbole(s) □ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

ARTICLE 1AUX 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées communes.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
4. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

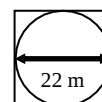
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUX 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

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

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 7,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 9,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière. L'aménagement terminal devra être de dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire un cercle de 22 mètres de diamètre (cf. schéma ci-contre).
- 2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

**ARTICLE 1AUX 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement**2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature, l'état, et la quantité des effluents sont compatibles avec les caractéristiques du réseau. D'ailleurs, le raccordement est subordonné à l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

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

La zone 2AU est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 2AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 2AU 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2AU 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AU 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pas de prescription.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1 - Prescriptions générales**

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

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 III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**ARTICLE 2AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES****1 - Accès**

- 1.1. La création de nouveaux accès individuels sur la RD52 est interdite.
- 1.2. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

- 1.3. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de noues d'infiltration est imposée sur les opérations d'emprise supérieure à 6000 m², sauf en cas d'impossibilités techniques avérées par les services de la ville.

Si une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée sur une emprise contiguë à une opération d'ensemble où la gestion des eaux pluviales a été réalisée grâce à des noues, le recours à ce type de technique est également imposé quelque soit la taille de l'opération envisagée.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

La zone A est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE A 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Les constructions destinées au logement sont admises, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole existante. Des annexes (garage, véranda, piscine, abri) pourront être adjointes à la construction d'habitation.
Une construction d'habitation sur une exploitation doit être justifiée. En outre, elle ne devra pas être implantée à plus de 100 mètres des installations agricoles rendant sa présence nécessaire.
3. L'implantation des activités « annexes » aux activités agricoles (restauration, hébergement touristique...) devra être réalisée à moins de 200 mètres des bâtiments existants de l'exploitation.
4. Sont admises sous conditions les constructions destinées à :
 - l'artisanat et le commerce de détail,
 - la restauration,
 - l'hébergement hôtelier et touristique,
 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole existante, c'est-à-dire que l'activité annexe créée constitue un prolongement de l'activité agricole existante.
5. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les plans du règlement graphique :

- dans les zones de dangers très graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
 - dans les zones de dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.
6. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les plans du règlement graphique du règlement par le ou les symbole(s) □ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés aux articles 5 et 6.
7. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

ARTICLE A 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. Hors agglomération, et sauf dispositions particulières inscrites sur les plans du règlement graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée en recul de 10 mètres de l'emprise des routes départementales.
- 1.2. Conformément aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A.4, classée voie à grande circulation. L'interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public ;
 - ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. Pour les constructions destinées au logement : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Pour les annexes des constructions destinées au logement (garage, abris...), la hauteur totale de la construction projetée est limitée à une hauteur de 3,5 mètres.
- 4.2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions annexes à l'habitation (remises, abris de jardin, ...) - hors garages et piscines - ne peut excéder 20 m² par logement.

ARTICLE A 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières pour les constructions destinées au logement

2.1. Toitures

- Les toitures à la Mansart sont interdites.
- Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.

2.3. Clôtures

- Les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

2.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) □ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Dans ce cas, la replantation des éléments végétaux est obligatoire.
2. Dans le cas d'éléments du patrimoine bâti (calvaire...), le déplacement est toléré à condition que ces éléments restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 7 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
3. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 1.3. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 1.4. La création de nouveaux accès individuels sur la RD112f est interdite. Seule la création d'accès groupés sera autorisée.
- 1.5. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.6. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.
 En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.
- 2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. *Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2,00 mètres.*

ARTICLE A 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

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

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

**TITRE V : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIÈRES**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

La zone N est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone N est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la ville de MAIZIÈRES-LES-METZ. Le PPRI est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les plans du règlement graphique du PLU par une trame grisée.

La zone N comprend plusieurs secteurs de zone :

- un secteur Nj, correspondant à des zones de jardins à préserver et à mettre en valeur (abris de jardin autorisés) ;
- un secteur Nzh, correspondant à une zone humide à préserver.

Rappels

- La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et	Artisanat et commerce de détail	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
activités de service	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Les caves et les sous-sols sont interdits.
2. Dans le secteur Nj :
 - seuls les abris de jardin sont autorisés.
3. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les plans du règlement graphique :
 - dans les zones de dangers très graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.

- dans les zones de dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.
4. Dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique :
 - les constructions et installations interdites mentionnées dans l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU ;
 - les constructions et installations autorisées à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.
 5. Sont interdits : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les plans du règlement graphique du règlement par le ou les symbole(s) □ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité publique) mentionnés aux articles 5 et 6.
 6. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

ARTICLE N 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Rappel : dans les secteurs Z1 et Z2 de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy représentés sur les plans du règlement graphique, les constructions et installations autorisées doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2021-DDT-SRECC-UPR n°1 du 1^{er} février 2021, annexé au présent règlement de PLU.

ARTICLE N 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. Hors agglomération, et sauf dispositions particulières inscrites sur les plans du règlement graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée en recul de 10 mètres de l'emprise des routes départementales.

1.2. Conformément aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes A.4 et A.31, classées voies à grande circulation. L'interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas des cours d'eau et des fossés : toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés naturels ou canalisés.

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

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- 4.1. Pas de prescription, sauf en secteur de zone Nj.
- 4.2. En secteur Nj : la hauteur maximale totale des abris de jardin est fixée à 3,00 mètres.
- 4.3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- 5.1. Pas de prescription, sauf en secteur de zone Nj.
- 5.2. En secteur Nj : l'emprise au sol maximale de chaque abri de jardin est fixée à 8 m².

ARTICLE N 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable

correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières en secteur Nj (abris de jardin)

- 2.1. Les abris de jardin auront : soit l'aspect du bois, soit l'aspect de la maçonnerie enduite.
- 2.2. D'une hauteur maximale de 1,50 mètre, les clôtures seront constituées de grillage plastifié vert.

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

1. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) □ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Dans ce cas, la replantation des éléments végétaux est obligatoire.
2. Dans le cas d'éléments du patrimoine bâti (calvaire...), le déplacement est toléré à condition que ces éléments restent visibles depuis le domaine public.
3. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
4. Dans les Espaces Boisés Classés repérés sur les plans graphiques, il est rappelé que :
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
 - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT

1. En secteur Nj : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
3. Stationnement pour les vélos : un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé suivant la réglementation en vigueur, rappelée dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 1.3. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
- 1.4. La création de nouveaux accès individuels sur les routes départementales est interdite. Seule la création d'accès groupés sera autorisée.
- 1.5. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.6. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.
- 2.4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans du règlement graphique par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○○, devront être créés, aménagés et préservés au titre du Code de l'Urbanisme.

2.5. Les voies piétonnes et/ou cyclables auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

- 1.1. A l'exclusion des habitations - qui devront être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution - toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable : soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

2

- Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

TITRE V : ANNEXES

1. DÉFINITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNÉS À L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

Article L.151-41

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

Article L.230-1

"Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité."

Article L.230-2

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé."

Article L.230-3

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

Article L.230-4

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

Article L.230-5

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

Article L.230-6

"Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

2. DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

3. DÉFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Article L.111-16 du Code de l'Urbanisme

"Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret."

Article L.111-17 du Code de l'Urbanisme

"Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines."

Article L.111-18 du Code de l'Urbanisme

"Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière."

Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

"Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

Article R.111-24 du Code de l'Urbanisme

"La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme."

Article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme

1° Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

2° Les obligations prévues au présent article s'appliquent, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, aux nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

3° Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les

ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

4° L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I du présent article est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.

Conformément au II de l'article 47 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, les présentes dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées à compter de la publication de ladite loi.

4. GLOSSAIRE

Lexique national d'urbanisme



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La modernisation du contenu
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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 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.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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.

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

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 ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

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.

1.6. Extension

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.

1.7. Façade

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.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

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, 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.

1.10. Limites séparatives

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.

1.11. Local accessoire

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.

1.12. Voies ou emprises publiques

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.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment 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.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). 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

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

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.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que 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.

2.6. Extension

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)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

4

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

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 PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent 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.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

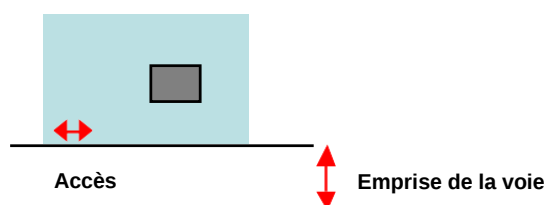
Quelques définitions en supplément du lexique national

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

A

Accès

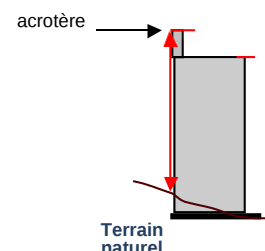
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures-terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



Affouillement de sol / Exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

Attique

Étage supérieur d'un immeuble, construit en retrait par rapport à une ou plusieurs façades.

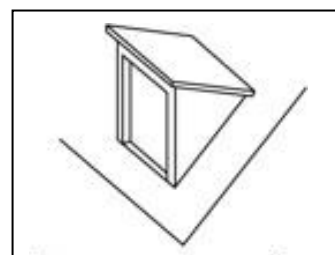
Le PLU de MAIZIÈRES-LES-METZ autorise les attiques ayant un retrait de 3 mètres minimum, sur au moins deux façades.

C

Chien assis

Un chien-assis est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

Illustration d'un chien-assis >



Source illustration : www.atr-combles.com

Clairevoie (dispositif à)

La claire-voie est un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour (grillage, treillage, ...).

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

Construction voisine

Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles voisines du terrain d'assiette.

E

Effluents

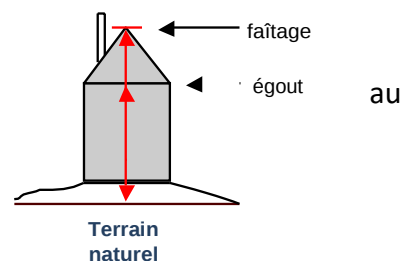
Le terme désigne la plupart du temps les eaux usées domestiques et urbaines, et, par extension, les eaux usées issues des procédés industriels ou des activités économiques en général.

Égout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies ferrées, piste cyclable, ...).

Encadrement

L'encadrement est une partie décorative située autour d'un percement. L'encadrement est le plus souvent utilisé en façade pour les portes et fenêtres.

Il peut être soit construit, soit peint ou réalisé en enduit projeté. Généralement, l'encadrement apparaît en sur-épaisseur de son support et servait à préciser la nature des pièces ou le rang social des propriétaires.

Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

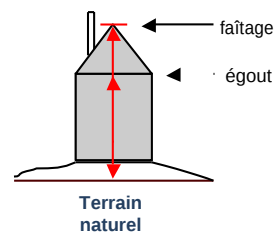
Exhaussement de sol

Cf. "Affouillement de sol"

F

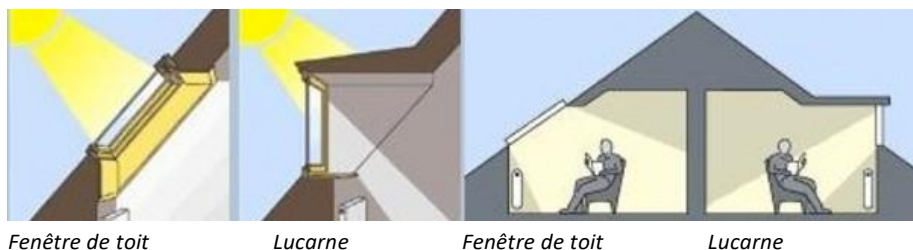
Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.



Source illustrations : www.atr-combles.com

H

Haie vive

Une haie vive est composée de végétaux vivants, à l'inverse d'une haie artificielle.

I

Immeuble de logements collectifs (ou habitat collectif)

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

Implantation des constructions

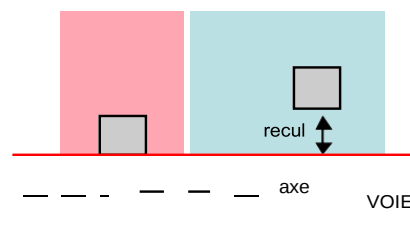
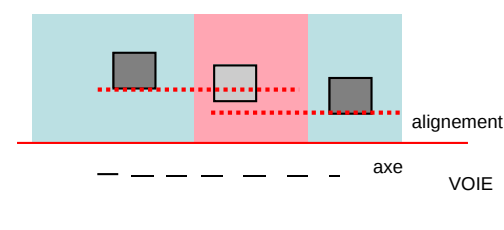
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

• Implantation des constructions par rapport à une voie :

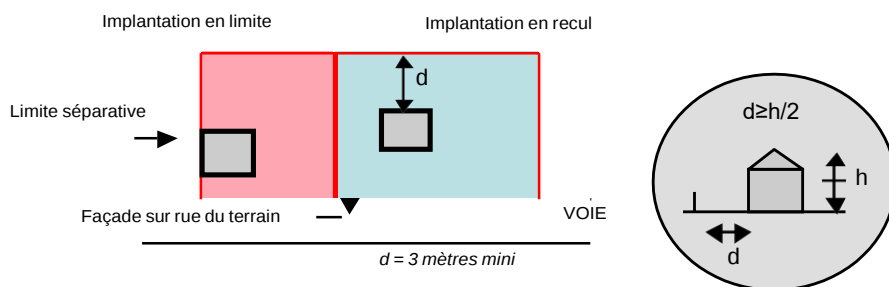
Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

Implantation à l'alignement

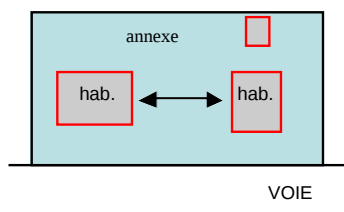
Implantation en recul de l'alignement



• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :**



L

Lice

Une lice est une pièce horizontale (en bois, béton, métal...) assemblée sur des poteaux, servant à former une barrière ou une clôture.



Exemple de lices >

Limites latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.



Illustrations de différents types de lucarnes :

Lucarne jacobine

Lucarne bombée ou cintrée

Lucarne en œil-de-bœuf

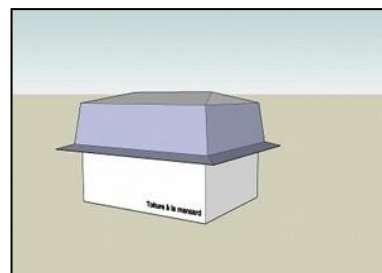
Source illustrations : www.atr-combles.com

M

Mansart (toiture à la)

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes : le terrasson (partie supérieure, à faible pente, versant de toit brisé) et le brisis (partie à forte pente).

Ceci permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans volume du comble.



d'un
le

Illustration d'un toit à la Mansart >

Modénatures

En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Mur-bahut

Un mur-bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

N

Noue

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

Exemples de noue >



P

Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

T

Toit terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée. Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

R

Rive de toiture

Les rives de toit sont les lignes latérales limitant les pans de la couverture, autrement dit les côtés de la toiture.

S

Sas d'entrée

Il s'agit d'un petit vestibule entre deux portes servant à éviter une communication directe entre l'extérieur et l'intérieur d'une habitation.

Dans le P.L.U. de Maizières-lès-Metz, les sas d'entrée ne doivent pas dépasser 5 m² d'emprise au sol. Au-delà de cette surface, on parlera d'extension.

5. BÂTIMENTS SOUMIS AU PERMIS DE DÉMOLIR (FAÇADES REMARQUABLES)

La liste des bâtiments repérés comme ayant un intérêt patrimonial pour la commune et, de ce fait, soumis au permis de démolir, est la suivante.

N°	Adresse	Références parcellaires	Photo du bâti
1	rue de Hauconcourt	section A parcelle n°1082	
2	Grand'rue	section A parcelle n°956	
3	Grand'rue	section A parcelle n°952	
4	Grand'rue	section A parcelle n°1113	
5	Grand'rue	section A parcelle n°3012	
6	Grand'rue	section A parcelle n°951	

N°	Adresse	Références parcellaires	Photo du bâti
7-8-9	rue du Parc	section A parcelles n°1045-1079-1080	
10	rue de Lorraine	section A parcelle n°1051	
11	route de Marange	section B parcelle n°1652	
12	allée des Maisons Blanches	section C parcelles n°1602-1603	
13	allée des Maisons Blanches	section C parcelles n°1600-1601	

N°	Adresse	Références parcellaires	Photo du bâti
14	route de Marange	section C parcelles n°1598-2012	
15	route de Marange	section C parcelle n°2177	
16	rue de la Robinette	section B parcelle n°1396	

6. PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Quinze éléments du patrimoine local et paysager sont repérés sur le règlement graphique au 1/2000^e du Plan Local d'Urbanisme de MAIZIÈRES-LÈS-METZ en tant qu'éléments à protéger. Ils sont **soumis à des prescriptions particulières**.

cf. article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : " Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres."

Numéro	Dénomination	Photo
1	Parc Dany-Mathieu	
Localisation	<i>rue du Quatre Septembre / impasse du Moulin</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2 et 6 du règlement de la zone N	

Numéro	Dénomination	Photo
2	Calvaire	
Localisation	<i>dans la cour de l'église Saint Martin, rue du Quatre Septembre</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2,5 et 6 du règlement de la zone UB	

Numéro	Dénomination	Photo
3	Alignement d'arbres	
Localisation	<i>sur un côté de la rue du Quatre Septembre</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2,5 et 6 du règlement de la zone UB	

Numéro	Dénomination	Photo
4	Alignement d'arbres	
Localisation	dans la cour de l'Ecole Louis Pasteur	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2,5 et 6 du règlement de la zone UB	

Numéro	Dénomination	Photo
5	Parc de Briex	
Localisation	<i>avenue de Briex</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2 et 6 du règlement de la zone N	

Numéro	Dénomination	Photo
6	Alignement d'arbres	
Localisation	sur un côté de la <i>route de Metz</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2,5 et 6 du règlement de la zone UB	

Numéro	Dénomination	Photo
7	Alignement d'arbres	
Localisation	sur un côté de la <i>route de Metz</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2,5 et 6 du règlement de la zone UB	

Numéro	Dénomination	Photo
8	Alignement d'arbres	
Localisation	sur un côté de la <i>Voie romaine</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2 et 6 du règlement de la zone UX	

Numéro	Dénomination	Photo
9	Alignement d'arbres	
Localisation	sur un côté de la voie d'accès à la zone Val Euromoselle Nord	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2 et 6 du règlement de la zone 1AUx	

Numéro	Dénomination	Photo
10	Alignement d'arbres	
Localisation	au bord du Billeron (ripisylve)	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. à l'article 6 du règlement de la zone UB et l'article 2 et 6 de la zone A	

Numéro	Dénomination	Photo
11	Arbre remarquable	
Localisation	à côté de la mairie annexe, <i>Grand'rue</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2 et 6 du règlement de la zone UE	

Numéro	Dénomination	Photo
12	Arbre remarquable	
Localisation	derrière la mairie annexe, au bord de la route de Marange	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2,5 et 6 du règlement de la zone UB	

Numéro	Dénomination	Photo
14	Parc de l'Hôpital de jour pour enfants	
Localisation	route de Marange	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2,5 et 6 du règlement de la zone UB	

Numéro	Dénomination	Photo
15	Alignement d'arbres	
Localisation	sur un côté de l'allée des Maisons Blanches	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	inscrites au P.L.U. aux articles 2 et 6 du règlement de la zone UC4	

7. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION AUTOUR DE LA GARE DE TRIAGE FERROVIAIRE DE WOIPPY

Les documents annexés ci-après font état des **mesures et périmètres de protection en vigueur autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy** ; ils concernent le territoire communal de MAIZIÈRES-LÈS-METZ.

Il s'agit de :

- **l'arrêté préfectoral du 23 juillet 1999** définissant un projet de périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy, sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIÈRES-LÈS-METZ, SEMÉCOURT, FÈVES et NORROY-LE-VENEUR ;
- **la carte** représentant les périmètres de protection, telle qu'elle est annexée à **l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000**, qualifiant le projet d'intérêt général ;
- **l'arrêté préfectoral du 18 février 2015** portant renouvellement du projet de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIÈRES-LÈS-METZ, SEMÉCOURT, FÈVES et NORROY-LE-VENEUR, défini par arrêté du 23 juillet 1999 et qualifié d'intérêt général par arrêté du 23 mai 2000 ;
- **l'arrêté préfectorale n°2021-DDT-SRECC-UPR-n°1 du 01 février 2021** définissant un projet de périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy, sur le territoire de Woippy, Maizières-lès-Metz, Semécourt, Fèves et Norroy-le-Veneur ;
- **l'arrêté préfectorale n°2021-DDT-SRECC-UPR-n°2 du 30 avril 2021** qualifiant de projet d'intérêt général le périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy, sur le territoire de Woippy, Maizières-lès-Metz, Semécourt, Fèves et Norroy-le-Veneur.

Pour information, les **périmètres de protection Z1 et Z2** sont **reportés sur les plans du règlement graphique** du PLU.

PREFECTURE DE LA MOSELLE

DIRECTION
DE L'ADMINISTRATION
GENERALE

BUREAU DE
L'AMENAGEMENT ET
DE L'URBANISME

ARRETE

N° 99 - AG/3 - 233

en date du 23 JUIL. 1999

Définissant un projet de périmètre de protection
autour de la gare de triage ferroviaire
de WOIPPY, sur le territoire des communes de WOIPPY,
MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et
NORROY-LE-VENEUR.

LE PRÉFET DE LA RÉGION LORRAINE
PRÉFET DE LA MOSELLE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 121-12, L 123-1, L 123-7-1, R 121-13, R 123-5, R 123-9, R 123-17, R 123-35-1 et R 123-35-1-1 ;

VU le plan d'occupation des sols des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES, NORROY-LE-VENEUR ;

VU la circulaire interministérielle du 27 juin 1985 relative à l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de projets d'intérêt général ;

VU l'étude des dangers présentée par la SNCF et relative à l'exploitation de la gare de triage de WOIPPY ;

VU l'avis en date du 30 avril 1997 du Directeur des transports terrestres au Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme concernant les hypothèses d'accidents figurant dans cette étude des dangers ;

VU les réunions tenues en Sous-Préfecture de METZ-CAMPAGNE les 29 novembre 1996, 08 juillet 1997, 30 septembre 1997, 06 février 1998 et 18 mai 1998, en présence des maires de WOIPPY, MAIZIERES LES METZ, LA MAXE, SEMECOURT, FEVES et NORROY LE VENEUR ou de leur représentant et du Président du District de MAIZIERES ;

VU le rapport de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement en date du 30 juillet 1998 ;

CONSIDÉRANT que les conséquences potentielles pour l'environnement d'un éventuel accident majeur sur la gare de triage ferroviaire de WOIPPY nécessitent la mise en place de dispositions particulières de protection ;

SUR proposition du Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement et du Directeur Départemental de l'Équipement ;

.../...

A R R E T E :

Article 1er : Sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIERES LES METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR, un projet de périmètre de protection prévoyant la création de zones de protection Z1 et Z2 est défini autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, conformément au plan à l'échelle 1/10 000e et aux rapports annexés à cet arrêté. Ce projet sera mis à la disposition du public conformément à l'article R 121-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Dans la zone Z1, sont interdites :

- la création de locaux habités ou occupés,
- la transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public, au sens de l'article R 123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- la construction ou l'extension d'autoroutes ou de routes à grande circulation au sens de l'article R 26 du Code de la Route (dont le débit dépasse 2 000 véhicules/jour), à l'exception de la voie CV 5 prévue au SDAU,
- la construction de voies ferrées pour le transport des voyageurs,
- les aires de sport à l'exception de plans d'eau ; ces derniers ne disposeront pas d'infrastructure que le présent règlement interdirait,
- les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z1, peuvent être autorisés :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité qui engendre les distances d'isolement et la création et l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles ne générant pas les distances d'isolement, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976 (notamment ses articles 2 et 26) ; par application de cette loi il sera demandé à ces entreprises d'assurer au personnel une formation aux risques engendrés par la gare de triage de la SNCF, et de mettre en place, l'équipement correspondant,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, ...),
- la construction d'un logement de gardiennage du plan d'eau qui jouxte la gare de triage ferroviaire de WOIPPY,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de service, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc....),
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire,
- les extensions mesurées ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, limitées à 20 m² hors oeuvre. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation,
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

.../...

- l'extension mesurée des constructions à usage agricole,
- les aires de stationnement de véhicules de faible densité qui ne sont pas considérées comme des installations et travaux divers
- les pontons de pêche.

Article 3 : D'une manière générale, les constructions non visées aux alinéas suivants sont autorisées dans la zone Z2.

Dans la zone Z2, sont interdites :

- les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies ci-après (articles GN1 et GN2 arrêté du ministère de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public) :
 - 1er Groupe : Grands établissements (GE)
 - 1ère catégorie : au dessus de 1.500 personnes
 - 2ème catégorie : de 701 à 1.500 personnes
 - 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes
 - 4ème catégorie : au dessous de 300 personnes à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie,
- les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122-2 du Code de la construction et de l'habitation,
- les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z2, peuvent être autorisées :

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou d'artisanat, et de manière générale, après consultation de la commission de sécurité compétente, les établissements recevant du public - E.R.P. - de 5ème catégorie (établissements dans lesquels l'effectif n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation) ;
 - les constructions sus-mentionnées ne devront pas constituer des immeubles de grande hauteur;
 - enfin, elles devront respecter les règles ci-après :
 - pour tout projet situé à l'OUEST de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 1000 m² et la construction sera au plus de type R + 1 avec une emprise au sol au plus égale à 0,40,
 - pour tout projet situé à l'EST de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 2000 m² et le COS sera au plus égal à 0,10.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel qui ne peuvent respecter les contraintes d'implantation énoncées à l'alinéa ci-dessus, lorsque celles-ci peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976 (notamment ses articles 2 et 26)
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc...),

.../...

- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprises, etc.....),
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- les aires de sport sans structures destinées à l'accueil du public,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole.

Article 4 : Le présent arrêté et les plans et rapport joints sont tenus à la disposition du public :

- à la Préfecture de la Moselle (Direction de l'Administration Générale - Bureau de l'Aménagement et de l'Urbanisme),
- à la Direction Départementale de l'Équipement de la Moselle (Service de l'Aménagement et de l'Urbanisme),
- à la Sous-Préfecture de METZ-CAMPAGNE,
- dans les mairies concernées.

Mention de cet arrêté sera publiée dans :

- le Bulletin Officiel des Services de l'État,
- Le Républicain Lorrain
- Les Affiches d'Alsace et de Lorraine.

Article 5 : Le présent arrêté et les plans et rapport joints seront notifiés aux maires de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR.

Le présent arrêté et les plans et rapports joints seront adressés, pour information, au Directeur de la S.N.C.F.

Article 6 :

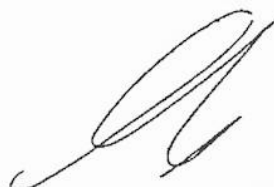
- Le Secrétaire Général de la Préfecture en Moselle,
- le Sous-Préfet de METZ-CAMPAGNE,
- les Maires de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES, NORROY-LE-VENEUR,
- le Directeur Départemental de l'Équipement,
- le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

METZ, le 23 JUIL. 1999

LE PREFET

Pour ampliation,
Le Chef de Bureau



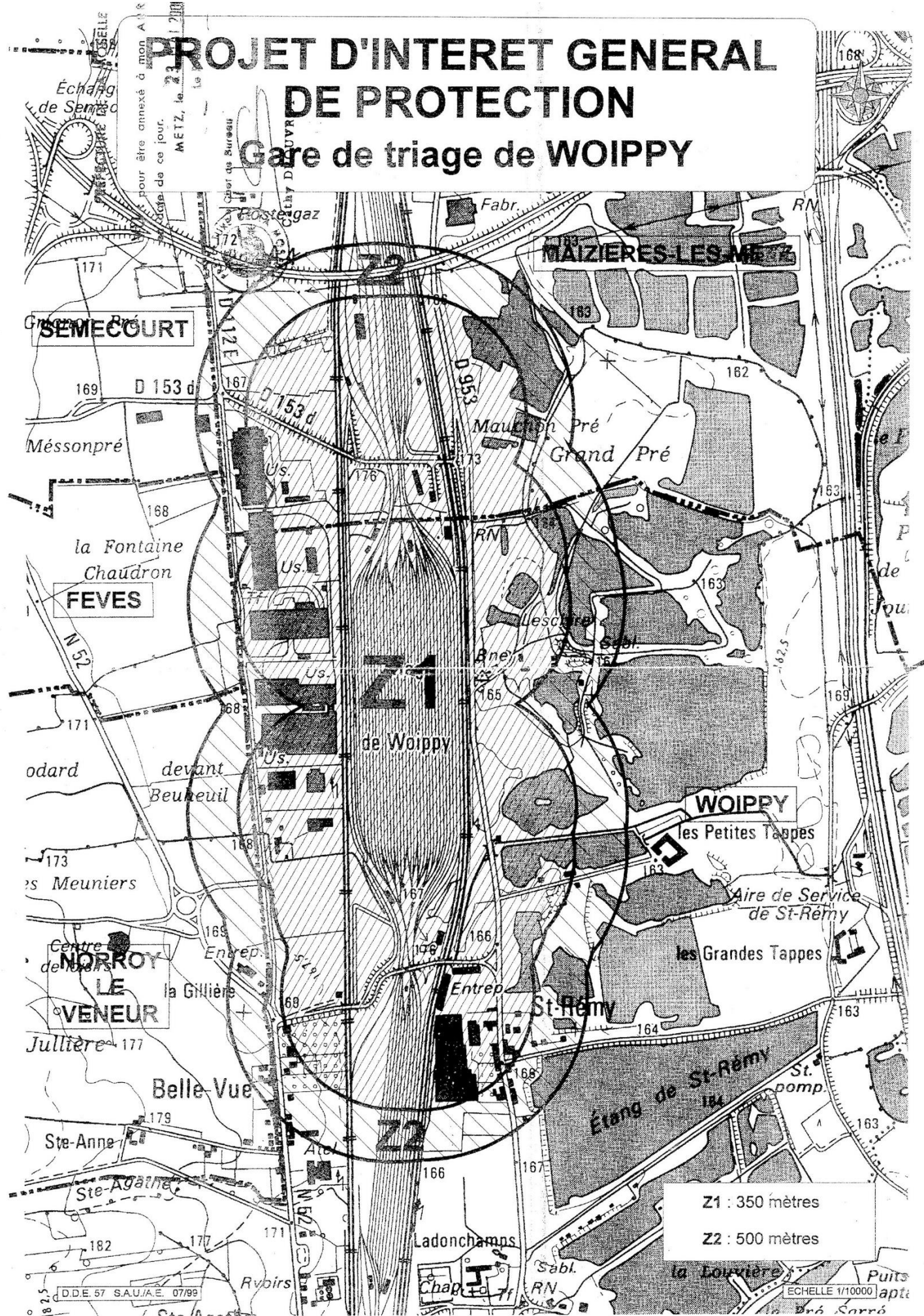
Martine LEROY



Signé : Bernadette MALGORN

PROJET D'INTERET GENERAL DE PROTECTION

Gare de triage de WOIPPY



Z1 : 350 mètres

Z2 : 500 mètres

ECHELLE 1/10000



PREFET DE LA MOSELLE

Direction Départementale des Territoires
de la Moselle

SERVICE RISQUES ÉNERGIE CONSTRUCTION
CIRCULATION

ARRETE

2015 - DDT/SRECC- U.P.R. n°002 en date du 18 SEV. 2015

**portant renouvellement du projet de protection autour
de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY sur le territoire des communes
de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR
défini par arrêté du 23 juillet 1999 et qualifié d'intérêt général par arrêté du 23 mai 2000.**

**LE PREFET DE LA REGION LORRAINE
PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE ET DE SÉCURITÉ EST
PREFET DE LA MOSELLE
CHEVALIER DANS L'ORDRE NATIONAL DE LA LEGION D'HONNEUR
CHEVALIER DANS L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

- VU** le Titre 1 du Livre V du Code de l'Environnement et le décret n° 77.1133 du 21 septembre 1977 modifié, relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- VU** la loi 87.564 du 22 juillet 1987 relative notamment à la prévention des risques majeurs ;
- VU** Le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 121-2., L 121-9, L 123-14, R 121-3, R 121-4, R 123-1, R 123-4, R 123-9 et R 123-11 ;
- VU** la circulaire interministérielle du 27 juin 1985 relative à l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière de projets d'intérêt général ;
- VU** le décret du 31 mai 2012 nommant Monsieur Nacer MEDDAH, Préfet de la Région Lorraine, Préfet de la zone de défense et de sécurité Est, Préfet de la Moselle ;
- VU** l'arrêté n° 99 - AG/3 – 233 en date du 23 juillet 1999 définissant un projet de périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR ;
- VU** l'arrêté n° 2000 – AG/3 – 92 en date du 23 mai 2000 qualifiant de Projet d'Intérêt Général le périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR ;

.../...

BP 71014 57034 METZ CEDEX 1 - Tél : 03.87.34.87.34 – Fax : 03.87.32.57.59
www.moselle.gouv.fr

- VU** les arrêtés préfectoraux n° 2003/10 – DDE/SAU en date du 22 mai 2003, n° 2006/142 – DDE/SAH en date du 11 mai 2006 - DDE/SAT n° 2009-013 en date du 15 mai 2009 – DDT/SRECC n°2012-009 en date du 13 avril 2012 renouvelant le projet de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR qualifié de Projet d'Intérêt Général ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° DCTAJ-2014-A-12 en date du 11 avril 2014 portant délégation de signature en faveur de Monsieur Alain CARTON, Secrétaire Général de la préfecture de la Moselle ;
- VU** les notifications aux communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR en date des 22 mai 2003, 16 mai 2006, 18 mai 2009 et 23 avril 2012 relatives à la confirmation des dispositions du Projet d'Intérêt Général ;
- CONSIDERANT** que les conséquences potentielles d'un éventuel accident majeur autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY nécessitent la réalisation de dispositions particulières de protection ;
- SUR** proposition du Directeur Départemental des Territoires de la Moselle,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} Le projet de protection, défini par l'arrêté préfectoral n° 99 AG/3 - 233 du 23 juillet 1999 et qualifié d'intérêt général par l'arrêté préfectoral n° 2000 AG/3-92 du 23 mai 2000 prévoyant la mise en place de zones de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY est renouvelé sur les communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR pour une période de 3 ans, à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2 Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Moselle et mention en sera faite dans les journaux *Le Républicain Lorrain* et *Les Affiches d'Alsace et de Lorraine*.

ARTICLE 3

- Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Moselle,
- Le Directeur Départemental des Territoires,
- La Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Lorraine,
- Les Maires des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR

sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Metz, le 18 FEV. 2015

Le PREFET

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Alain CARTON

BP 71014 57034 METZ CEDEX 1 - Tél : 03.87.34.87.34 – Fax : 03.87.32.57.59
www.moselle.gouv.fr

- VU** les arrêtés préfectoraux n° 2003/10 – DDE/SAU en date du 22 mai 2003, n° 2006/142 – DDE/SAH en date du 11 mai 2006 - DDE/SAT n° 2009-013 en date du 15 mai 2009 – DDT/SRECC n°2012-009 en date du 13 avril 2012 renouvelant le projet de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR qualifié de Projet d'Intérêt Général ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° DCTAJ-2014-A-12 en date du 11 avril 2014 portant délégation de signature en faveur de Monsieur Alain CARTON, Secrétaire Général de la préfecture de la Moselle ;
- VU** les notifications aux communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR en date des 22 mai 2003, 16 mai 2006, 18 mai 2009 et 23 avril 2012 relatives à la confirmation des dispositions du Projet d'Intérêt Général ;
- CONSIDERANT** que les conséquences potentielles d'un éventuel accident majeur autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY nécessitent la réalisation de dispositions particulières de protection ;
- SUR** proposition du Directeur Départemental des Territoires de la Moselle,

ARRETE

- ARTICLE 1^{er}** Le projet de protection, défini par l'arrêté préfectoral n° 99 AG/3 - 233 du 23 juillet 1999 et qualifié d'intérêt général par l'arrêté préfectoral n° 2000 AG/3-92 du 23 mai 2000 prévoyant la mise en place de zones de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY est renouvelé sur les communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR pour une période de 3 ans, à compter de la notification du présent arrêté.
- ARTICLE 2** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Moselle et mention en sera faite dans les journaux *Le Républicain Lorrain* et *Les Affiches d'Alsace et de Lorraine*.
- ARTICLE 3**
- Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Moselle,
 - Le Directeur Départemental des Territoires,
 - La Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Lorraine,
 - Les Maires des communes de WOIPPY, MAIZIERES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Metz, le 18 FEV. 2015

Le PREFET

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général

Alain CARTON

BP 71014 57034 METZ CEDEX 1 - Tél : 03.87.34.87.34 – Fax : 03.87.32.57.59
www.moselle.gouv.fr

ARRÊTÉ
n° 2021-DDT-SRECC-UPR-n° 2
du 30 avril 2021

**qualifiant de projet d'intérêt général le périmètre de protection autour de la gare de triage
ferroviaire de Woippy, sur le territoire des communes de Woippy, Maizières-les-Metz,
Semécourt, Fèves et Norroy-le-Veneur**

Le préfet de la Moselle,
Chevalier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,

- Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.551-1 et suivants ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.102-1 à L.102-3 ;
- Vu** la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ;
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu** le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Laurent Touvet, préfet de la Moselle ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 18 décembre 2009 relatif aux critères techniques et méthodologiques à prendre en compte pour les études de dangers des ouvrages d'infrastructures de transport où stationnent, sont chargés ou déchargés des véhicules ou des engins de transport contenant des matières dangereuses ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 15 juin 2012 fixant la liste des ouvrages d'infrastructures routières, ferroviaires, portuaires ou de navigation intérieure et des installations multimodales soumis aux dispositions de la partie réglementaire du code de l'environnement portant application de l'article L.551-2 du code de l'environnement ;
- Vu** la circulaire interministérielle du 27 juin 1985 relative à l'application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux projets d'intérêt général en matière de documents d'urbanisme ;
- Vu** la circulaire du 19 novembre 2012 relative aux mesures de maîtrise des risques et au porter à connaissance à mettre en œuvre dans le cadre des études de dangers remises en application de l'article L.551-2 du code de l'environnement ;
- Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) des communes de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Norroy-le-Veneur et Fèves ;
- Vu** la note technique du 22 juin 2015 relative aux études de dangers remises en application de l'article L.551-2 du code de l'environnement et au porter à connaissance concernant les gares de triage ;
- Vu** l'étude de dangers transmise par la SNCF à monsieur le préfet le 15 décembre 2016 et relative à l'exploitation de la gare de triage de Woippy ;

- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprises, etc ...) ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les déchetteries des collectivités publiques sous réserve que la formation des agents aux risques existants et à la mise en protection des personnes (public et employés) soit assurée.
- les aires de sport sans structure destinée à l'accueil du public ;
- les constructions ou l'extension mesurée des constructions à usage agricole dans le respect du guide « Bien construire en zone agricole » ;

Article 4 : L'arrêté 2017 -/8 - DDT/SRECC/UPR du 23 novembre 2017 est abrogé.

Article 5 : Le présent arrêté, les plans et le rapport joints sont tenus à la disposition du public :

- à la Préfecture de la MOSELLE ;
- à la Direction Départementale des Territoires de la MOSELLE ;
- dans les mairies concernées.

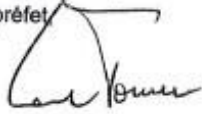
Mention de cet arrêté sera publiée dans :

- le recueil des actes administratifs des services de l'État en Moselle ;
- le Républicain Lorrain
- les Affiches d'Alsace et Lorraine

Article 6 : Le présent arrêté, les plans et le rapport joints sont notifiés aux maires de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Norroy-le-Veneur et Fèves ;

Le présent arrêté, les plans et le rapport joints sont adressés, pour information, au Directeur de SNCF Réseau.

Article 7 : Le secrétaire général de la Préfecture de la MOSELLE, les maires de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Norroy-le-Veneur et Fèves, le directeur départemental des territoires, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement GRAND EST sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Metz, le 01 FEB. 2021
 Le préfet

 Laurent Touvet

ARRÊTÉ
N°2021 DDT-SRECC-UPR-n°1
du 01 FEV 2021

définissant un projet de périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIÈRES-LES-METZ, SEMECOURT, FEVES et NORROY-LE-VENEUR

Le préfet de la Moselle,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du mérite

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.551-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.102-1 à L.102-3 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R.126-1 ;

Vu la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Laurent TOUVET, préfet de la Moselle ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2009 relatif aux critères techniques et méthodologiques à prendre en compte pour les études de dangers des ouvrages d'infrastructures de transport où stationnent, sont chargés ou déchargés des véhicules ou des engins de transport contenant des matières dangereuses ;

Vu l'arrêté ministériel du 15 juin 2012 fixant la liste des ouvrages d'infrastructures routières, ferroviaires, portuaires ou de navigation intérieure et des installations multimodales soumis aux dispositions de la partie réglementaire du Code de l'Environnement portant application de l'article L.551-2 du Code de l'Environnement ;

Vu la circulaire interministérielle du 27 juin 1985 relative à l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux projets d'intérêt général en matière de documents d'urbanisme ;

Vu la circulaire du 04 mars 2010 relative aux études de dangers remises en application de l'article L.551-2 du Code de l'Environnement ;

Vu la circulaire du 19 novembre 2012, relative aux mesures de maîtrise des risques et au Porter à Connaissance à mettre en œuvre dans le cadre des études de dangers remises en application de l'article L.551-2 du Code de l'Environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des communes de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Norroy-le-Veneur et Fèves ;

Vu la note technique du 22 juin 2015 relative aux études de dangers remises en application de l'article L.551-2 du Code de l'Environnement et au Porter à Connaissance concernant les gares de triage ;

Vu l'étude de dangers transmise par la SNCF à Monsieur le Préfet le 15 décembre 2016 et relative à l'exploitation de la gare de triage de WOIPPY ;

Vu le rapport du 7 novembre 2017 de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement GRAND EST ;

Considérant que les conséquences potentielles pour l'environnement d'un éventuel accident majeur sur la gare de triage ferroviaire de WOIPPY nécessitent la mise en place de dispositions particulières de protection ;

Sur proposition du Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement GRAND EST et du Directeur Départemental des Territoires de la Moselle ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIÈRES-LES-METZ, SEMÉCOURT, FÈVES et NORROY- LE- VENEUR, un projet de périmètre de protection prévoyant la création de zones de protection Z1 et Z2 est défini autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, conformément au plan à l'échelle 1/10 000° et au rapport annexé à cet arrêté. Ce projet est mis à la disposition du public conformément à l'article L.102-1 du Code de l'Urbanisme. ;

Article 2 : Dans la zone Z1, sont interdites :

- la création de locaux habités ou occupés ;
- la transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public, au sens de l'article R.123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- la construction ou l'extension d'autoroutes ou de routes à grande circulation au sens de l'article L.110-3 du Code de la Route (dont le débit dépasse 2 000 véhicules/jour), à l'exception de la voie Chemin Vicinal 5 prévue au ScoTAM ;
- la construction de voies ferrées pour le transport des voyageurs ;
- les aires de sport à l'exception des plans d'eau ; ces derniers ne disposeront pas d'infrastructure que le présent règlement interdirait ;
- les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z1, peuvent être autorisés :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité qui engendre les distances d'isolement et la création et l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles ne générant pas les distances d'isolement, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application du Titre I^{er} du Livre V du Code de l'Environnement (installations classées pour la protection de l'environnement) ; par application de cette législation, il sera demandé à ces entreprises d'assurer au personnel une formation aux risques engendrés par la gare de triage de la SNCF, et de mettre en place, l'équipement correspondant ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance ...) ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de service, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc ...) ;
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire ;
- les extensions mesurées ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, à condition que l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 20 m². Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation ;

- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- l'extension mesurée des constructions à usage agricole dans le respect du guide « Bien construire en zone agricole » ;
- les aires de stationnement de véhicules de faible densité qui ne sont pas considérées comme des installations et travaux divers ;
- les pontons de pêche.

Article 3 : D'une manière générale, les constructions non visées aux alinéas suivants sont autorisées dans la zone Z2 sans condition.

Dans la zone Z2 sont interdites :

- les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies ci-après (articles GN1 et GN2 arrêté du Ministère de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public) :

1 ^{er} groupe :	grands établissements (GE)
1ère catégorie :	au-dessus de 1 500 personnes
2ème catégorie :	de 701 à 1 500 personnes
3ème catégorie :	de 301 à 700 personnes
4ème catégorie :	au-dessous de 300 personnes à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie.

- les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z2, peuvent être autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou d'artisanat, et de manière générale, après consultation de la commission de sécurité compétente, les établissements recevant du public - E.R.P. - de 5ème catégorie (établissements dans lesquels l'effectif n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation) ;
- * les constructions sus-mentionnées ne devront pas constituer des immeubles de grande hauteur et elles devront respecter les règles ci-après :
 - pour tout projet situé à l'Ouest de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 1 000 m² et la construction sera au plus de type R+1 avec une emprise au sol au plus égale à 0,40 ;
 - pour tout projet situé à l'Est de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 2 000 m² et la surface de plancher ne devra pas excéder 10 % de la surface du terrain ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel qui ne peuvent respecter les contraintes d'implantation énoncées à l'alinéa ci-dessus, lorsque celles-ci peuvent entrer dans le champ d'application du Titre I^{er} du Livre V du Code de l'Environnement (installations classées pour la protection de l'environnement) ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc ...) ;

- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprises, etc ...) ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les déchetteries des collectivités publiques sous réserve que la formation des agents aux risques existants et à la mise en protection des personnes (public et employés) soit assurée.
- les aires de sport sans structure destinée à l'accueil du public ;
- les constructions ou l'extension mesurée des constructions à usage agricole dans le respect du guide « Bien construire en zone agricole » ;

Article 4 : L'arrêté 2017 -/8 - DDT/SRECC/UPR du 23 novembre 2017 est abrogé.

Article 5 : Le présent arrêté, les plans et le rapport joints sont tenus à la disposition du public :

- à la Préfecture de la MOSELLE ;
- à la Direction Départementale des Territoires de la MOSELLE ;
- dans les mairies concernées.

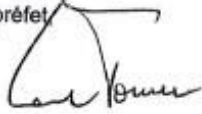
Mention de cet arrêté sera publiée dans :

- le recueil des actes administratifs des services de l'État en Moselle ;
- le Républicain Lorrain
- les Affiches d'Alsace et Lorraine

Article 6 : Le présent arrêté, les plans et le rapport joints sont notifiés aux maires de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Norroy-le-Veneur et Fèves ;

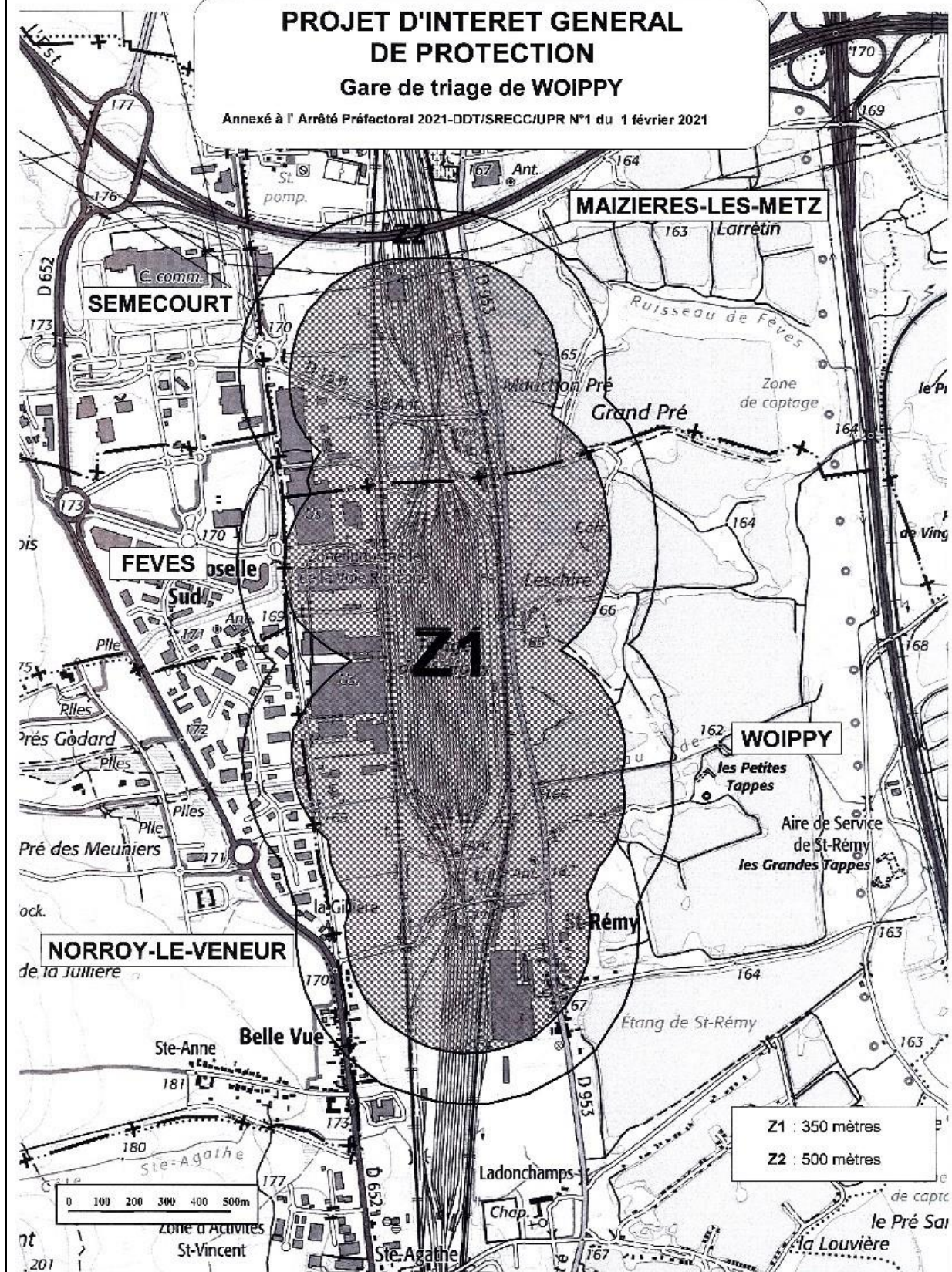
Le présent arrêté, les plans et le rapport joints sont adressés, pour information, au Directeur de SNCF Réseau.

Article 7 : Le secrétaire général de la Préfecture de la MOSELLE, les maires de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Norroy-le-Veneur et Fèves, le directeur départemental des territoires, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement GRAND EST sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Metz, le 01 FEB. 2021
 Le préfet

 Laurent Touvet

PROJET D'INTERET GENERAL DE PROTECTION Gare de triage de WOIPPY

Annexé à l' Arrêté Préfectoral 2021-DDT/SRECC/UPR N°1 du 1 février 2021



ARRÊTÉ
n° 2021-DDT-SRECC-UPR-n° 2
du 30 avril 2021

**qualifiant de projet d'intérêt général le périmètre de protection autour de la gare de triage
ferroviaire de Woippy, sur le territoire des communes de Woippy, Maizières-les-Metz,
Semécourt, Fèves et Norroy-le-Veneur**

Le préfet de la Moselle,
Chevalier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,

- Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.551-1 et suivants ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.102-1 à L.102-3 ;
- Vu** la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ;
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu** le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Laurent Touvet, préfet de la Moselle ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 18 décembre 2009 relatif aux critères techniques et méthodologiques à prendre en compte pour les études de dangers des ouvrages d'infrastructures de transport où stationnent, sont chargés ou déchargés des véhicules ou des engins de transport contenant des matières dangereuses ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 15 juin 2012 fixant la liste des ouvrages d'infrastructures routières, ferroviaires, portuaires ou de navigation intérieure et des installations multimodales soumis aux dispositions de la partie réglementaire du code de l'environnement portant application de l'article L.551-2 du code de l'environnement ;
- Vu** la circulaire interministérielle du 27 juin 1985 relative à l'application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux projets d'intérêt général en matière de documents d'urbanisme ;
- Vu** la circulaire du 19 novembre 2012 relative aux mesures de maîtrise des risques et au porter à connaissance à mettre en œuvre dans le cadre des études de dangers remises en application de l'article L.551-2 du code de l'environnement ;
- Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) des communes de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Norroy-le-Veneur et Fèves ;
- Vu** la note technique du 22 juin 2015 relative aux études de dangers remises en application de l'article L.551-2 du code de l'environnement et au porter à connaissance concernant les gares de triage ;
- Vu** l'étude de dangers transmise par la SNCF à monsieur le préfet le 15 décembre 2016 et relative à l'exploitation de la gare de triage de Woippy ;

Vu le rapport du 7 novembre 2017 de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Grand Est ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2021 DDT-SRECC-UPR- n° 1 en date du 1^{er} février 2021, définissant un projet de périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy ;

Considérant que les conséquences potentielles pour l'environnement d'un éventuel accident majeur sur la gare de triage ferroviaire de Woippy nécessitent la mise en place de dispositions particulières de protection ;

Considérant que ce projet satisfait aux conditions de la circulaire du 27 juin 1985 ;

Considérant que ce projet a fait l'objet d'une mise à disposition du public, conformément à la circulaire du 27 juin 1985, et selon les modalités prévues dans l'article L.102-1 du code de l'urbanisme ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Grand Est et du directeur départemental des territoires de la Moselle ;

ARRÊTE

Article 1

Le périmètre de protection défini par l'arrêté préfectoral n° 2021 DDT/SRECC/UPR n° 1 du 1^{er} février 2021, délimité sur le plan annexé ci-après, et prévoyant la mise en place de zones de protection et de mesures de limitation de l'urbanisme autour de la gare de triage ferroviaire de Woippy est qualifié de projet d'intérêt général.

Article 2

L'arrêté préfectoral n° 2018-1-DDT/SRECC/UPR du 23 février 2018 est abrogé.

Article 3

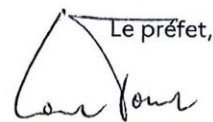
Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Moselle, et un avis faisant mention de cet arrêté sera publié dans le "Républicain lorrain" et dans les affiches d'Alsace et de Lorraine.

Article 4

- le secrétaire général de la préfecture de la Moselle ;
- les maires de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Fèves et Norroy-le-Veneur ;
- le président de la communauté de communes Rives de Moselle ;
- le président de la communauté d'agglomération de Metz Métropole ;
- le directeur départemental des territoires ;
- le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Grand Est;

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera en outre adressée au directeur de la SNCF.

A Metz, le 30 avril 2021


Le préfet,
Laurent Touvet

Préfecture de la Moselle - 9, place de la préfecture - BP 71014 - 57034 METZ CEDEX 1 - Tél. : 03 87 34 87 34

www.moselle.gouv.fr

Accueil du public – renseignements généraux : du lundi au vendredi de 8h30 à 15h30

**ARRÊTÉ
N°2021 DDT-SRECC-UPR-n°1
du 01 FEV 2021**

**définissant un projet de périmètre de protection autour de la gare de triage ferroviaire de
WOIPPY, sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIÈRES-LES-METZ, SEMECOURT,
FEVES et NORROY-LE-VEEUR**

Le préfet de la Moselle,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du mérite

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.551-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.102-1 à L.102-3 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R.126-1 ;

Vu la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Laurent TOUVET, préfet de la Moselle ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2009 relatif aux critères techniques et méthodologiques à prendre en compte pour les études de dangers des ouvrages d'infrastructures de transport où stationnent, sont chargés ou déchargés des véhicules ou des engins de transport contenant des matières dangereuses ;

Vu l'arrêté ministériel du 15 juin 2012 fixant la liste des ouvrages d'infrastructures routières, ferroviaires, portuaires ou de navigation intérieure et des installations multimodales soumis aux dispositions de la partie réglementaire du Code de l'Environnement portant application de l'article L.551-2 du Code de l'Environnement ;

Vu la circulaire interministérielle du 27 juin 1985 relative à l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux projets d'intérêt général en matière de documents d'urbanisme ;

Vu la circulaire du 04 mars 2010 relative aux études de dangers remises en application de l'article L.551-2 du Code de l'Environnement ;

Vu la circulaire du 19 novembre 2012, relative aux mesures de maîtrise des risques et au Porter à Connaissance à mettre en œuvre dans le cadre des études de dangers remises en application de l'article L.551-2 du Code de l'Environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des communes de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Norroy-le-Veneur et Fèves ;

Vu la note technique du 22 juin 2015 relative aux études de dangers remises en application de l'article L.551-2 du Code de l'Environnement et au Porter à Connaissance concernant les gares de triage ;

Vu l'étude de dangers transmise par la SNCF à Monsieur le Préfet le 15 décembre 2016 et relative à l'exploitation de la gare de triage de WOIPPY ;

Vu le rapport du 7 novembre 2017 de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement GRAND EST ;

Considérant que les conséquences potentielles pour l'environnement d'un éventuel accident majeur sur la gare de triage ferroviaire de WOIPPY nécessitent la mise en place de dispositions particulières de protection ;

Sur proposition du Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement GRAND EST et du Directeur Départemental des Territoires de la Moselle ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Sur le territoire des communes de WOIPPY, MAIZIÈRES-LES-METZ, SEMÉCOURT, FÈVES et NORROY- LE- VENEUR, un projet de périmètre de protection prévoyant la création de zones de protection Z1 et Z2 est défini autour de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, conformément au plan à l'échelle 1/10 000° et au rapport annexé à cet arrêté. Ce projet est mis à la disposition du public conformément à l'article L.102-1 du Code de l'Urbanisme. ;

Article 2 : Dans la zone Z1, sont interdites :

- la création de locaux habités ou occupés ;
- la transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public, au sens de l'article R.123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- la construction ou l'extension d'autoroutes ou de routes à grande circulation au sens de l'article L.110-3 du Code de la Route (dont le débit dépasse 2 000 véhicules/jour), à l'exception de la voie Chemin Vicinal 5 prévue au ScoTAM ;
- la construction de voies ferrées pour le transport des voyageurs ;
- les aires de sport à l'exception des plans d'eau ; ces derniers ne disposeront pas d'infrastructure que le présent règlement interdirait ;
- les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z1, peuvent être autorisés :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité qui engendre les distances d'isolement et la création et l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles ne générant pas les distances d'isolement, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application du Titre I^{er} du Livre V du Code de l'Environnement (installations classées pour la protection de l'environnement) ; par application de cette législation, il sera demandé à ces entreprises d'assurer au personnel une formation aux risques engendrés par la gare de triage de la SNCF, et de mettre en place, l'équipement correspondant ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance ...) ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de service, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc ...) ;
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire ;
- les extensions mesurées ou les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, à condition que l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 20 m². Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation ;

Préfecture de la Moselle - 9, place de la préfecture - BP 71014 - 57034 METZ CEDEX 1 - Tél. : 03 87 34 87 34

www.moselle.gouv.fr

Accueil du public – renseignements généraux : du lundi au vendredi de 8h30 à 15h30

- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- l'extension mesurée des constructions à usage agricole dans le respect du guide « Bien construire en zone agricole » ;
- les aires de stationnement de véhicules de faible densité qui ne sont pas considérées comme des installations et travaux divers ;
- les pontons de pêche.

Article 3 : D'une manière générale, les constructions non visées aux alinéas suivants sont autorisées dans la zone Z2 sans condition.

Dans la zone Z2 sont interdites :

- les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies ci-après (articles GN1 et GN2 arrêté du Ministère de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public) :

1 ^{er} groupe :	grands établissements (GE)
1ère catégorie :	au-dessus de 1 500 personnes
2ème catégorie :	de 701 à 1 500 personnes
3ème catégorie :	de 301 à 700 personnes
4ème catégorie :	au-dessous de 300 personnes à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie.

- les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z2, peuvent être autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou d'artisanat, et de manière générale, après consultation de la commission de sécurité compétente, les établissements recevant du public - E.R.P. - de 5ème catégorie (établissements dans lesquels l'effectif n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation) ;
- * les constructions sus-mentionnées ne devront pas constituer des immeubles de grande hauteur et elles devront respecter les règles ci-après :
 - pour tout projet situé à l'Ouest de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 1 000 m² et la construction sera au plus de type R+1 avec une emprise au sol au plus égale à 0,40 ;
 - pour tout projet situé à l'Est de la gare de triage ferroviaire de WOIPPY, le terrain sur lequel sera implantée la construction aura une surface d'au moins 2 000 m² et la surface de plancher ne devra pas excéder 10 % de la surface du terrain ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel qui ne peuvent respecter les contraintes d'implantation énoncées à l'alinéa ci-dessus, lorsque celles-ci peuvent entrer dans le champ d'application du Titre I^{er} du Livre V du Code de l'Environnement (installations classées pour la protection de l'environnement) ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc ...) ;

Préfecture de la Moselle - 9, place de la préfecture - BP 71014 - 57034 METZ CEDEX 1 - Tél. : 03 87 34 87 34
www.moselle.gouv.fr
 Accueil du public – renseignements généraux : du lundi au vendredi de 8h30 à 15h30

- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprises, etc ...) ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les déchetteries des collectivités publiques sous réserve que la formation des agents aux risques existants et à la mise en protection des personnes (public et employés) soit assurée.
- les aires de sport sans structure destinée à l'accueil du public ;
- les constructions ou l'extension mesurée des constructions à usage agricole dans le respect du guide « Bien construire en zone agricole » ;

Article 4 : L'arrêté 2017 -/8 - DDT/SRECC/UPR du 23 novembre 2017 est abrogé.

Article 5 : Le présent arrêté, les plans et le rapport joints sont tenus à la disposition du public :

- à la Préfecture de la MOSELLE ;
- à la Direction Départementale des Territoires de la MOSELLE ;
- dans les mairies concernées.

Mention de cet arrêté sera publiée dans :

- le recueil des actes administratifs des services de l'État en Moselle ;
- le Républicain Lorrain
- les Affiches d'Alsace et Lorraine

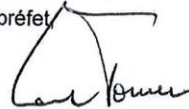
Article 6 : Le présent arrêté, les plans et le rapport joints sont notifiés aux maires de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Norroy-le-Veneur et Fèves ;

Le présent arrêté, les plans et le rapport joints sont adressés, pour information, au Directeur de SNCF Réseau.

Article 7 : Le secrétaire général de la Préfecture de la MOSELLE, les maires de Woippy, Maizières-les-Metz, Semécourt, Norroy-le-Veneur et Fèves, le directeur départemental des territoires, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement GRAND EST sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Metz, le 01 FEV. 2021

Le préfet

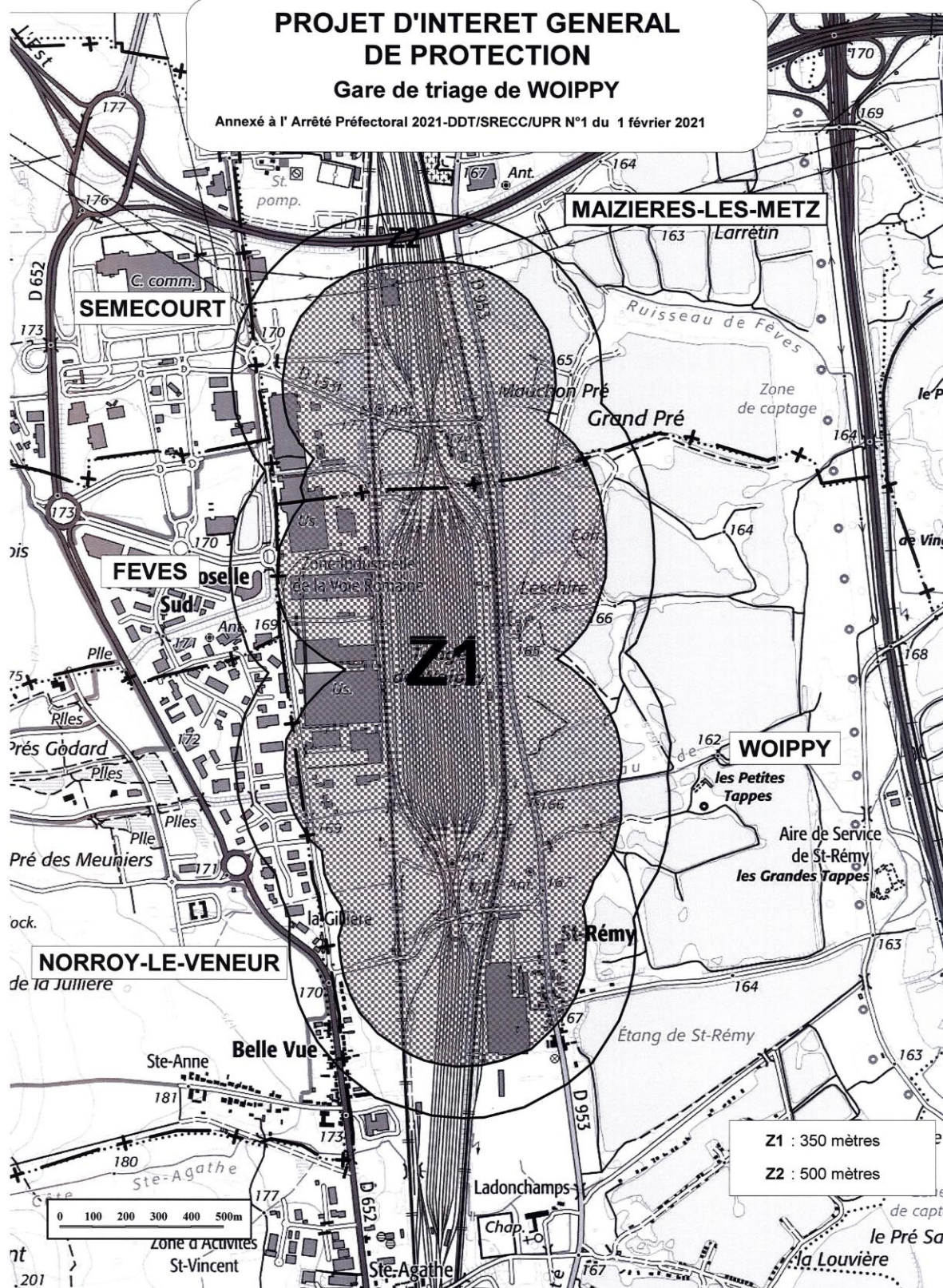


Laurent Touvet

PROJET D'INTERET GENERAL DE PROTECTION

Gare de triage de WOIPPY

Annexé à l' Arrêté Préfectoral 2021-DDT/SRECC/UPR N°1 du 1 février 2021



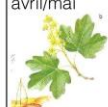
8. GUIDE DES ESSENCES LOCALES DE VÉGÉTAUX RECOMMANDÉES SUR MAIZIÈRES-LÈS-METZ

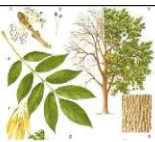


ESSENCES LOCALES présentes dans le PARC NATUREL REGIONAL DE LORRAINE

LES ARBRES

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Alisier blanc <i>Sorbus aria</i> Arbre, 6-12 m	Mai 	Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive	rouge orange septembre	Plein soleil Croissance faible Rustique, résistant à la pollution Arbre ornemental, particulièrement lorsqu'il est planté isolé ou en alignement
	Alisier torminal ou Alisier commun <i>Sorbus torminalis</i> Arbre, 10-15 m	Blanche, mai 	coloration automnale de jaune à rouge	ovoïde, brun septembre - octobre	Mi-ombre à plein soleil Isolés, en alignement ou en haie brise-vent De préférence en sol calcaire et en situation chaude
	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> Arbre, 15-20 m	Chaton jaune au printemps février - avril		petit cône globuleux persistant en hiver septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre croissance forte, Recépé, cet arbre de berge, devient touffu et forme de belles haies. Ses racines fixent l'azote et maintiennent les sols détrempés. En terrain humide et assez riche Bas ou mi berge
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Arbre, 25 m	chaton avril - mai	feuillage léger, vert clair - vert foncé, coloration automnale jaune 	petit cône sec allongé juin - août 	Plein soleil, croissance forte Belle écorce blanche argentée, cet arbre fera des merveilles dans un taillis (il rejette abondamment), isolé ou dans un alignement. En sol pauvre, bien drainé.
	Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i> Arbre, 15 m,	Belle floraison blanche en grappe, odorante avril - juin	coloration automnale de jaune à orange	grappe pendante à drupes globuleuses, noires juillet - août	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Charme <i>Carpinus betulus</i> Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai	Marcescent (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver	ailé en grappes septembre - octobre	Mi-ombre croissance faible, supporte parfaitement la taille, excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charmille). En sol ni trop acide, ni trop humide
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> Arbre, 25-35 m	chaton avril - mai	Marcescent couvert léger, coloration automnale orange	Gland	Plein soleil Croissance forte, Résistant aux vents Ce chêne peut être planté en haie ou en alignement. Mais c'est isolé qu'il se développe son port majestueux. En terrain assez lourd, riche et frais
	Erable champêtre <i>Acer campestre</i> Arbre, 15-20 m	vert jaunâtre, avril/mai 	petites feuilles vert clair, coloration automnale jaunâtre couvert épais	samare septembre	Plein soleil. Croissance forte Installé en taillis ou en haie, (libre ou taillée), l'érable séduit par la teinte dorée de son feuillage automnal. En tout sol, non acide et surtout en exposition ensoleillée Sommet de berge
	Erable plane <i>Acer platanoides</i> Arbre, 20-30 m	jaune verdâtre, avant les feuilles, avril - mai	vert clair  coloration automnale jaune orange brillant	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Superbe. Planté isolé ou en alignement ; en terrain frais.
	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i> Arbre, 20-30 m	vert jaunâtre en grappes mai vert foncé	coloration automnale jaune orange avec des panachures rougeâtres 	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour les alignements ou isolés dans un jardin. Préfère les sols frais à humides Sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> Arbre, 5-40 m	brunâtre, avant les feuilles avril	foliation tardive coloration automnale tardive, tombe tardivement	samare pendante, persistante en hiver septembre	Plein soleil Croissance forte, résistant aux vents, isolé, en bosquet, en alignement, le frêne s'apprécie pour son feuillage léger qui joue avec le vent Eviter les sols secs. Mi-berge
	Hêtre <i>Fagus sylvatica</i> Arbre, 40 m	chaton globuleux avril - mai	couvert épais coloration automnale jaune marcescent 	faine octobre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible. En haie brise-vent, isolé dans le jardin, le feuillage marcescent du hêtre bruisse au vent tout au long de l'année quand il est taillé bas. Créé beaucoup d'ombre
	Merisier <i>Prunus avium</i> Arbre, 12-15 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de rouge à orange 	merise rouge ou noirâtre comestible en été juin - juillet	Ce fruitier sauvage offre une floraison odorante et blanche, de délicieuses merises et un magnifique feuillage automnal. A installer dans une haie, un bosquet ou en isolé. De préférence en sol fertile, profond et humide. Sommet de berge
	Peuplier tremble <i>Populus tremula</i> Arbre, 10-30 m	chaton avant les feuilles mars - avril	foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre	capsule à graines cotonneuses	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Planté isolé, près de la maison, le tremble fait merveille : ses feuilles frémissent au moindre souffle et s'enflamment de couleurs vives en l'automne. Partout mais de préférence en sol frais et lourd. Eviter les berges
	Poirier sauvage <i>Pyrus pyraster</i> Arbre, 10-20 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de jaune à orange	petite poire septembre	Plein soleil, croissance forte Joli port, floraison printanière blanche, fruits faisant le plaisir des oiseaux et des cuisiniers curieux... Ce poirier s'installe dans les haies, de préférence au sud. En terrain bien drainé. Sommet de berge
	Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i> Arbre, 10 m	blanche et rose avril - mai		petite pomme, jaune verdâtre septembre - octobre	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte Fleurs et fruits décoratifs, buissonnant, il est parfait dans un petit jardin. Mi ou sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Saule blanc <i>Salix alba</i> Arbre, 15-20m	chatons (pieds mâles) mars - avril	Feuille au revers argenté. feuillage léger 	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte En têtard ou recépé. Fixe la terre. En sol humide. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m				Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m	Chaton avant les feuilles, mars - avril 	vert clair feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule pourpre <i>Salix purpurea</i> Arbuste, 1-4 m				Plein soleil Croissance forte En bord de cours d'eau, plante cultivée comme osier. Bas ou mi berge
	Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i> Arbre, 2-10m	chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger argenté, jaune-orangé en hiver	capsule mai - juin	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, plante mellifère Avec ses racines fixant le sol, cet arbre compose haies et brise-vent. Bas ou mi berge
	Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i> Arbre 9 m	blanche mai - juin	coloration automnale de jaune orange à rouge orange	petit, rouge vif, persistant l'hiver septembre	Plein soleil, croissance forte Rustique, ce sorbier est très décoratif par ses grappes de baies rouges qui persistent jusqu'au cœur de l'hiver et qui sont le régal des grives en automne. A planter isolé ou en alignement. En tout sol.

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUIFICATION	REMARQUES
	Sorbier domestique <i>Sorbus domestica</i> Arbre 5-30 m		Feuillage découpé	Cornues : fruits comestibles blettes. confiture et eau-de-vie. Octobre	Recommandé comme sujet isolé dans le jardin, en situation chaude. De préférence en sol calcaire.
	Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i> Arbre, 30 m	très odorante juin - juillet	couvert épais coloration automnale jaunâtre 	capsule octobre	Plein soleil Croissance forte En alignement, isolé, dans la haie (lorsqu'il est recépé). Comment se passer du tilleul, de sa floraison parfumée, de son ombrage doux ? Supporte de nombreux sols (même calcaires et lourds) Sommet de berge

LES ARBUSTES

	Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Arbuste, 1-5 m	blanche verdâtre mai	vert mat	petite baie rouge puis noire à maturité août	Plein soleil à mi-ombre mellifère. S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, lourds, assez frais, voire humides. Mi berge
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> Arbuste, 1-8 m	Floraison jaune d'or en mars 	coloration automnale jaune à jaune brun	Baie rouge foncé (les cornouilles), comestible à maturité septembre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère A découvrir : isolé, en taillis ou en haie, cet arbuste se couvre d'une spectaculaire floraison hivernale.
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> Arbrisseau, 1-4 m	Blanche, parfumée, mai/juin 	coloration automnale rouge	petite baie noire toxique septembre - octobre	Plein soleil. Mellifère, croissance forte. Ses rameaux font merveilles dans les haies et massifs. En sols calcaires de préférence. Mi ou sommet de berge
	Eglantier commun Rosier des chiens <i>Rosa canina</i> Arbrisseau, 3-5 m	Blanche ou rose odorante mai - juin		Baie rouge comestible 	Lumière Arbustes qui reste longtemps décoratif Epines (utilisée pour les haies défensives), croissance forte

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUIFICATION	REMARQUES
	Faux pistachier <i>Staphylea pinnata</i> Arbuste 5 m	Fleurs blanches et roses de mai à juillet		Fruits toxiques	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour orner massifs et haies
	Framboisier <i>Rubus idaeus</i> Arbuste, 0,6-1,5 m	blanche ou verdâtre mai -août		framboise juillet - septembre	Plein soleil Croissance rapide Pour une haie gourmande...
	Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> Arbuste, 3-7 m	blanc verdâtre avril - juin 	vert foncé, pourpre orangé en automne	bonnet d'évêque, rouge-orangé en septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia. Le fusain est parfait en haie ou bosquet. A tailler sévèrement à la plantation pour qu'il se ramifie bien. Bas ou mi berge
	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> Arbuste 2-8 m	Avril à mai			Plein soleil Croissance faible Parfait sur les talus rocaillieux ou dans la haie En terrain bien drainé.
	Groseillier à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> Arbuste, 0,6-1,2 m	rouge et verdâtre mars - avril		grosse baie juin - août comestibles	Plein soleil à mi-ombre Croissance moyenne mellifère épines (utilisation en haie défensive) Utilisation des fruits Terrain argileux, peu acide
	Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i> Arbuste, 0,6-1,5 m	en grappes, blanche mars - avril		baie rouge juin - août comestibles	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère Dans les massifs et le potager, en clôture gourmande.
	Houx <i>Ilex aquifolium</i> Arbuste 2-10 m		Feuillage vert luisant	Baie rouge	Ombre à mi-ombre Bel arbuste, isolé ou en haie, il se taille très bien. Croissance faible Sol non calcaire

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUIFICATION	REMARQUES
	Néflier <i>Mespilus germanica</i> Arbuste 2-6 m	blanche, grande mai – juin 	vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun	nèfle, gros, rouge clair brunâtre. comestible blet. Oct- nov 	Plein soleil Croissance faible Le néflier s'installe dans la haie ou dans le bosquet. Mais c'est isolé qu'il séduit par sa forme, sa floraison, et ses épines. En sol léger, peu humide.
	Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i> Arbuste, 3 - 6 m	jaunâtre mai - juin	vert foncé, coloration automnale de jaune à brun clair	petite drupe noire septembre - octobre	Plein soleil Croissance forte Buissonnant, cet arbuste est parfait pour combler la base des haies dégarnies. Ses épines lui assurent un rôle défensif. En terrain calcaire, bien exposé.
	Noisetier <i>Corylus avellana</i> Arbuste, 3-5 m	chaton janvier – mars	couvert plus ou moins épais, coloration automnale de jaune à brun	noisette septembre – octobre, nombreuses variétés cultivées pour les fruits.	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. Tout type de sol mais de préférence en terrain frais et pas trop acide. Mi ou sommet de berge
	Prunellier, épine noire <i>Prunus spinosa</i> Arbuste, 4 m	blanche avant les feuilles avril	petites feuilles	prunelle bleu noirâtre persistant longtemps août - novembre	Plein soleil, mi-ombre Utilisé dans la constitution de haies vives, défensives (épines). Le prunellier devient vite encombrant.
	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> Arbuste, 3-10 m	blanche ou jaunâtre, odorante juin - juillet	odorant	Grappe de baie noire septembre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte. Cet arbuste propose mille délices aux connaisseurs. Il s'installe dans la haie et dans les bosquets. Taillé, il orne les massifs. De préférence en sol profond et peu acide. Sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUIFICATION	REMARQUES
	Troène <i>Ligustrum vulgare</i> . Arbuste, 1-3 m	blanche, odorante mai - juin	semi persistant, vert mat parfois panaché	baie noire, persistant longtemps septembre	Plein soleil, croissance forte, Avec son feuillage semi persistant, sa floraison blanche parfumée laissant la place à de petites baies noires, le troène compose de superbes haies. Tout type de sol. Bas ou mi berge
	Viorne lantane ou viorne mancienne <i>Viburnum lantana</i> Arbuste, 1-4 m	blanche, odorante mai - juin	vert clair, grande coloration automnale rouge	baie rouge puis noire à maturité. juillet - septembre	Mi-ombre Croissance forte. En haie et dans les massifs, cette viorne fera merveille avec ses fleurs odorantes, ses baies rouges puis noires et son feuillage devenant d'un rouge intense en automne. En sol calcaire et sec
	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> Arbuste, 1-4 m	blanche mai - juin	coloration automnale rouge	baie globuleuse, rouge vif septembre - décembre	Plein soleil. Croissance forte. Une touche de rouge dans le jardin ! Telle est la couleur des baies de cette viorne, et de son feuillage automnal. Pour orner haies et massifs. Parfait pour les sols légèrement acides et humides