

# Commune de FAREBERSVILLER

## 4. DISPOSITIONS GENERALES

## 5. REGLEMENT

### Du Plan Local d'Urbanisme Du Plan Local d'Urbanisme



**EDITION NOVEMBRE 2014**

Document approuvé vu pour être annexé à  
la délibération du Conseil Municipal du :

Le Maire

Approbation de la révision par DCM du 16/12/2014

Droit de préemption instauré par DCM du 5/03/2015

Approbation de la modification simplifiée par DCM du 28/01/2016

Mise à jour des S.U.P par arrêté n°2016-12-171 du 07/12/2016 et par DCM du 17/11/2016

Modification du taux de la Taxe d'aménagement à 2.5% sur la future extension  
du lotissement "Le Rabelais" par DCM du 10/06/2017.

Mise à jour des S.U.P. par arrêté n°2021-02-20 du 03/02/2021 et par DCM du 28/01/2021

Mise à jour du classement sonore des infrastructures routières de Moselle

par DCM du 29-09-2025

Cabinet J.C. LAMBERT et Associés Géomètres-Experts D.P.L.G.  
43 av. du Gén. De Gaulle - 57400 SARREBOURG - Tél. : 03 87 23 71 73  
33 rue de Phalsbourg - 67260 SARRE-UNION - Tél. : 03 88 00 21 21  
29 rue du Faubourg de Saverne - 67000 STRASBOURG - Tél. : 03 88 16 00 20



## SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
	ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION .....	7
	ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 1er octobre 2007) .....	7
	ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	11
	ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	12
	ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX .....	12
	ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES.....	13
	ARTICLE 7 –ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX .....	13
	ARTICLE 8 - DEFINITIONS.....	14
<b>II.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>15</b>
	ZONE U .....	17
<b>III.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>29</b>
	ZONE 1AU .....	31
	ZONE 1AUX.....	40
	ZONE 2AU .....	48
<b>IV.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>51</b>
	ZONE A .....	52
<b>V.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>57</b>
	ZONE N .....	58
	<b>ANNEXES</b> .....	<b>65</b>
	1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme) .....	67
	2. Définition des espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) .....	69
	3. Définition de la surface de plancher(art. L112-1 et R 112-2 du CU), de l'emprise au sol et du coefficient d'occupation du sol .....	70
	4. Définitions utiles.....	72



**I. DISPOSITIONS GENERALES**



## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FAREBERSVILLER, délimité sur le plan N°4.1 à l'échelle du 1/5000<sup>ème</sup> et sur les plan n°4.2.... à l'échelle du 1/2000<sup>ème</sup> par tiré entrecoupé de croix.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 1er octobre 2007)

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R 111-14, R 111-16 à R111-20, R 111-22 à R 111-24....., les dispositions des articles R 111-2, R111-4, R111-15, R 111-21 restant applicables sur le territoire communal :

### Article R111-2

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

### Article R111-4

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

### Article R111-15

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

### Article R111-21

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

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

- L145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).  
L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

**3.** Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L111-9 et L111-10, L123-6 (dernier alinéa), L 311-2 et L313-2 (alinéa 2) du Code de l'Urbanisme et L 331-6 du Code de l'Environnement :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 : élaboration du PLU
- article L311-2 : création d'une ZAC
- article L313-2 : élaboration ou révision d'un PSMV
- article L 331-6 (Code Env.) : création d'un Parc National

**4.** Opérations d'utilité publique (L 421-6 du code de l'urbanisme)

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

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

**6.** Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
- b. Les zones d'aménagement concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- e. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants.
- f. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- g. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1<sup>er</sup>, 2<sup>es</sup> et 3<sup>es</sup> de l'article L126-1 du code rural ;
- h. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;
- i. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- j. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

- k. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
- l. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
- m. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
- n. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- o. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- p. Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- q. Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3 ;
- r. Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.
- s. Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas.

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

### Article L 123-1-12 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

### Article L 123-1-13 du code de l'urbanisme

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

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

Article L 332-7-1 du code de l'urbanisme

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

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

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu aux articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme.

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

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

#### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

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

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

##### **☞ La zone U**

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

##### **☞ La zone Ux**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

#### **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

##### **☞ La zone 1 AU**

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

##### **☞ La zone 1 AUx**

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

##### **☞ La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

#### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole<sup>1</sup> ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

#### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) 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 ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Les zones peuvent être divisées en secteurs. Les limites de ces différentes zones et secteurs figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 «

---

<sup>1</sup> pour information, regroupe les constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, accessoires et directement liées à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, locaux pour la vente de produits locaux...).

le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009, les SDAGE Rhin Meuse 2010-2015 ont été approuvés.

#### ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le code du patrimoine (articles L522-1 à L 522-4, L531, L541, L544, L621-26).

L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

##### 1) Modalités de consultation du SRA

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) sont régies par les articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine.

Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique. En application des articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1<sup>er</sup> du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent pas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L114-3 à L114-5 du code du patrimoine.

#### ARTICLE 7 -ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

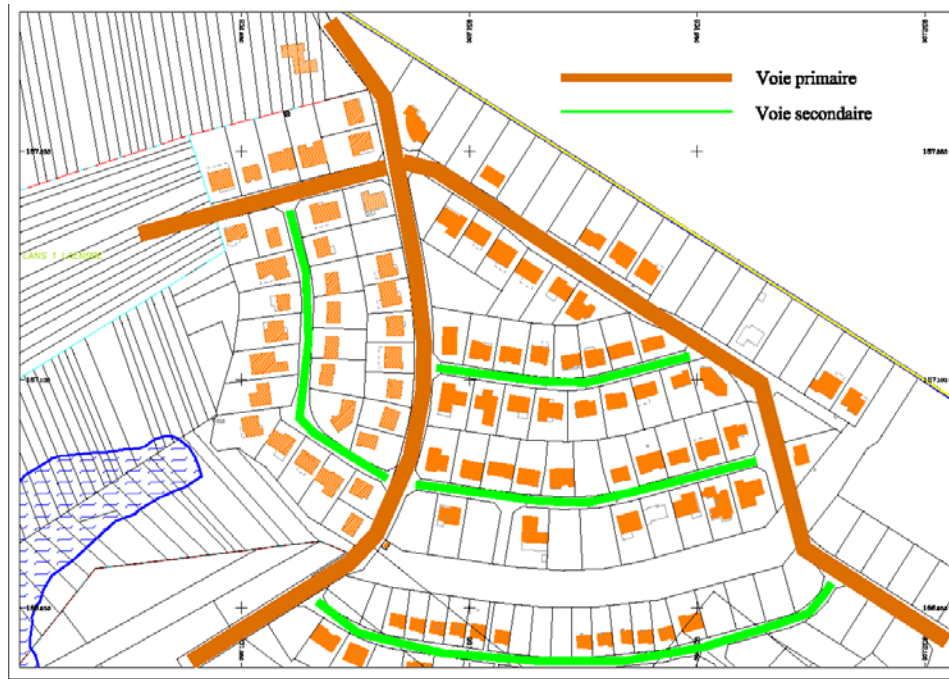
Les plans locaux d'urbanisme, au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article R 421-28 e) du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...]Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur».

## ARTICLE 8 - DEFINITIONS

- ✓ **Annexe** : bâtiment à fonction de dépendances, non accolé à la construction principale. Ainsi, les garages ou autres dépendances accolés ou intégrés à la construction principale en font partie, et sont donc soumis aux mêmes règles que la construction principale.
- ✓ **Terrain ou unité foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.
- ✓ **Construction nécessaire aux services publics** : construction de maîtrise d'ouvrage publique, relevant d'un intérêt général, pouvant viser divers domaines (administrations, enseignement, social, sports, culture, loisirs...).
- ✓ **Construction d'intérêt collectif** : construction de maîtrise d'ouvrage privée, relevant d'un intérêt général, pouvant viser divers domaines (enseignement, social, sports, culture, loisirs...).
- ✓ **Voie primaire ouverte à la circulation motorisée** : voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée d'importance primaire à l'échelle d'un quartier. Artère principale d'un quartier, pouvant être multipliée selon l'importance du quartier, destinée à collecter tout le trafic du quartier et le trafic interquartiers, conçue en double sens de circulation.
- ✓ **Voie secondaire ouverte à la circulation motorisée** : voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée d'importance secondaire à l'échelle d'un quartier, par rapport à la ou aux voies primaires du quartier. Voie bifurquant d'une voie primaire, destinée à desservir une unité plus petite que le quartier.



## **II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## ZONE U

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

Le territoire de la commune est affecté par des risques de mouvements des sols, le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt) fixant différentes zones avec un règlement spécifique pour chacune. Le PPRmt est une servitude d'utilité publique qui vient s'imposer au P.L.U. : ainsi, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées en zone U de part le type de zone et le règlement du PPRmt.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr), thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

La zone est également soumise aux nuisances sonores générées par l'Autoroute A4 et la RD910. Afin de réduire l'exposition à ces nuisances, les constructions situées dans les couloirs de bruit doivent respecter les dispositions édictées par arrêté préfectoral.

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune, aux zones d'extension récentes d'habitat et aux secteurs d'implantation d'équipements publics.

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

La zone U comporte 5 secteurs correspondant à :

- ✓ Ua : centre ancien de la commune, composé d'habitat dense majoritairement mitoyen, de services et d'équipements publics.
- ✓ Ub : secteurs d'extension du village d'âges divers, à dominante d'habitat.
- ✓ Uc : secteur urbain de la cité ouvrière.
- ✓ Ue : secteur destiné à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif.
- ✓ Um : secteur à vocation mixte, d'accueil de commerces, de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

---

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

#### Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en vertu de la DCM du 04/07/2011.
2. Les démolitions des constructions principales en secteur Ua sont soumises à autorisation, en vertu de la DCM du 04/07/2011.

Les calvaires identifiés aux plans graphiques sont protégés, en vertu de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme (Cf. dispositions générales, art.7). Toute détérioration ou destruction sera suivie d'une remise en état. Après déclaration préalable, leur déplacement pourra être autorisé, dans la mesure où ils restent visibles du domaine public. Leur localisation devra être indiquée dans les autorisations d'urbanisme, en spécifiant les projets les concernant.

3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

#### ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, répidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure

architecturale ou urbaine de la zone ;

2. Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs ;
3. Les étangs, les carrières, décharges, casses ;
4. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
5. Les chenils<sup>2</sup> ;
6. Les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
7. Les dépôts de toutes natures à l'avant des constructions implantées en front de rue ;
8. En secteur Ua :
  - ✓ l'excavation des usoirs ou espaces assimilés<sup>3</sup>, notamment pour l'accès au sous sol des constructions depuis la voie publique ;
  - ✓ les exhaussements des sols en façade sur rue ;
  - ✓ les constructions (murets et clôtures y compris) et carports au droit des usoirs ou espaces assimilés, en dehors de toute mise en valeur du patrimoine communal et de toute prescription graphique contraire ;
9. Excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau ;
10. Les pylônes et antennes relais de téléphonie mobile ;
11. Les éoliennes situées à l'avant de la façade sur rue des constructions principales ;
12. Les captages d'eau dans un rayon de 35 mètres autour de l'enceinte du cimetière ;

## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt). Pour la zone verte, à condition entre autre de réaliser une étude de sol.
2. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, industriel et les installations classées, à condition :
  - a. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
  - c. que les accès aux étages supérieurs prévus pour l'habitat soient préservésLes entrepôts commerciaux, à condition qu'ils soient implantés sur le même terrain que le bâtiment d'activité économique principal.
3. En secteur Um, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition
  - a. qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services présents dans le secteur,
  - b. qu'elles soient insérées au volume du bâtiment d'activité ou de l'équipement public.
4. Les constructions à usage agricole à condition :
  - a. qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel
  - b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
5. Les abris à animaux, à condition :
  - ✓ qu'ils ne forment qu'un ensemble bâti sur l'unité foncière supportant la construction principale et qu'ils n'abritent pas d'animaux autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial
6. Les occupations et utilisations du sol autorisées situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière,

---

<sup>2</sup> chenils : élevage ou gardiennage de chiens

<sup>3</sup> Espace libre entre la façade sur rue des constructions et l'emprise publique des voies ouvertes à la circulation publique

à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol et ne nécessitent pas le forage d'un puits de captage d'eau.

7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
8. Les remblais, à condition qu'ils soient limités à l'environnement immédiat des constructions principales et terrasses et qu'ils n'excèdent pas une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement. En cas de pente descendante par rapport à la voie d'accès à la construction, les remblais en façade sur rue pourront excéder 1 mètre s'ils permettent d'obtenir une topographie en façade sur rue au niveau du TN de la voie d'accès.
9. Le stationnement de caravane à l'extérieur et sur terrain privé, à condition qu'il n'y ait qu'une seule caravane sur le terrain et que celle-ci stationne sur le même terrain que celui abritant la construction principale.
10. Les panneaux solaires, à condition de ne pas être installés sur le terrain, à l'avant de la construction principale.
11. Les installations techniques domestiques, à condition qu'elles ne soient pas installées sur la construction en façade principale sur rue ou sur le terrain à l'avant de la façade principale sur rue de la construction. En cas de contraintes techniques rendant difficile le suivi de ces prescriptions pour le fonctionnement desdites installations, toute mesure d'intégration urbaine et paysagère devra être appliquée pour en diminuer l'impact.

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise. Par exception, les voies ne desservant qu'une ou deux constructions à usage d'habitation, pourront avoir une emprise minimale de 4 mètres.
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 public de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,50 mètres d'emprise.

#### **II – Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a. la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - b. la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers, pistes cyclables ou piétonnes, les sentiers touristiques.
3. Les rampes d'accès aux garages présenteront une pente maximale de 10%.
4. En secteur Um, les accès directs sur la RD910 sont interdits

### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **I - Eau potable**

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

#### **II - Assainissement**

### **Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration.
2. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.
3. Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Eaux pluviales**

1. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
3. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

#### **1. En secteur Ua :**

Sauf prescriptions graphiques spécifiques, la façade sur rue des constructions principales édifiées en premier rang doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches édifiées en premier rang. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

En façade sur rue, pour les maisons anciennes identifiées par un graphisme spécifique, l'alignement existant des bâtiments devra être conservé en cas de transformation d'une partie de construction .

Pour les constructions principales implantées en seconde ligne, la façade sur rue de la construction principale respectera le recul spécifique minimal figurant aux plans graphiques.

#### **2. Dans le secteur Ub :**

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale projetée en première ligne, doit être implantée entre 5 et 15 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.

Les annexes aux constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

#### **3. Dans les secteurs Uc et Um :**

Les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction dans le but de former une unité architecturale.

#### **4. Les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise de la RD910.**

#### **5. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation piétonne ou cyclable, les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Le recul est compté horizontalement de tout point du bâtiment projeté à la limite d'emprise de ladite voie.**

6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général, ni aux locaux ou abris à vélo.
7. Dans le secteur Ue :  
Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des Routes Départementales « RD29 ».

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

1. En secteur Ua :  
Dans les secteurs construits en ordre continu, en façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale du terrain à l'autre, de façon à conserver la mitoyenneté du tissu.  
Dans les secteurs construits en ordre discontinu, en façade sur rue, les constructions doivent être édifiées au moins contre l'une des limites séparatives du terrain, le cas échéant du côté où une construction voisine est mitoyenne ; la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'autre limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. En façade sur rue, pour les maisons anciennes identifiées par un graphisme spécifique, en cas de division foncière, la mitoyenneté du bâti devra être conservée, de façon à conserver le volume initial du bâtiment.
3. Dans les autres secteurs :  
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Pour les constructions principales implantées en second rang, la construction observera un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites de terrain, cette distance étant comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché.
4. Les éoliennes seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives du terrain ; le mât et les pâles sont pris en compte pour le calcul du recul.
5. Les piscines respecteront un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives du terrain.
6. Par rapport aux voies ouvertes aux déplacements doux, les constructions pourront être édifiées soit en limite, soit avec un recul au moins égal à 1,5 mètres.
7. Par rapport aux limites de forêts, il est recommandé de respecter une distance minimale de 30 mètres pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
8. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général, ni aux équipements publics ou à leurs annexes.

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

1. Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. En façade sur rue, pour les maisons anciennes identifiées par un graphisme spécifique, le volume initial du bâtiment devra être conservé en cas de transformation d'une partie de construction.
3. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et piscines, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général, ni aux installations d'intérêt général, ni aux équipements publics et à leurs annexes.

#### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En secteur Ua :  
En façade sur rue, la hauteur de la construction principale et des extensions, à l'égout de la toiture et au

faîtage, devra s'intégrer dans la fourchette des hauteurs à l'égout de toiture et au faîtage des constructions principales les plus proches, avec une variance possible de plus ou moins 1 mètre par rapport à l'égout de toiture et au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de la toiture (rez de chaussée + 2 étages sous égout) et à 12 mètres au faîtage (un niveau sous combles). Les hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

Pour les constructions principales implantées en seconde ligne, les hauteurs maximales à l'égout de toiture et au faîtage, calculées à partir du terrain naturel avant tout remaniement, devront être inférieures ou égales à celles de la constructions principale la plus proche implantée en première ligne.

**2. En secteur Ub :**

La hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 9 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions principales implantées en seconde ligne, les hauteurs maximales à l'égout de toiture et au faîtage, calculées à partir du terrain naturel avant tout remaniement, devront être inférieures ou égales à celles de la constructions principale la plus proche implantée en première ligne.

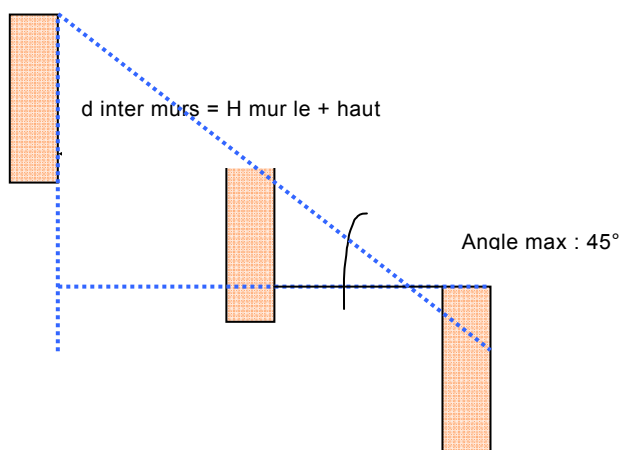
**3. En secteur Uc :**

La hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 12 mètres à l'égout de la toiture et un niveau maximal sous combles.

**4. En secteur Um :**

La hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 9 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et à 12 mètres au faîtage.

5. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
6. Pour les constructions anciennes répertoriées par un graphisme spécifique et comportant une grange, toute intervention devra faire en sorte de conserver la hauteur à l'égout et au faîtage du volume initial en façade sur rue.
7. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale, calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture et 5 mètres au faîtage.
8. La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,20 mètres à partir du point le plus bas du terrain.
9. En secteur Um, la hauteur maximale des murs sur le terrain, hors murs de clotûres, est fixée à 1,20 mètres à partir du terrain naturel avant tout remaniement ; en cas de séquences de murs, la distance entre deux murs devra être égale à la hauteur du mur le plus haut, l'angle formé par la succession des murs ne devant pas dépasser 45°, tel que représenté ci-dessous :



10. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 10 mètres hors tout à partir du terrain naturel.

11. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics ou à leurs annexes.


## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les taupinières sont interdites autour des constructions.
3. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus<sup>4</sup>.
4. Les pastiches d'architectures et les éléments décoratifs étrangers ou d'autres régions<sup>5</sup> sont interdits.  
Toutefois, les constructions principales présentant des façades en bois ou bardées de bois sont admises, à condition que le bois soit peint ; toutefois, les façades des constructions en rondins, madriers ou d'aspect semblable, devront être habillées, dans une optique d'intégration urbaine.
5. Les enseignes sur mât sont interdites, celles-ci devant être intégrées aux bâtiments ; elles pourront être reprises en tant que panneau de signalisation.
6. En secteur Ua :

### \* Toitures

- en façade sur rue, les toits plats et toits terrasses sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions ; la pente de ces toits sera comprise entre 35° et 45°, les toits des constructions principales devant comporter 2 pans. La prescription de pente ne s'applique ni aux auvents, ni aux vérandas, ni aux extensions de toit à l'arrière de la construction principale.
- en façade sur rue, les terrasses de toits et les verrières d'angles sont interdites.
- la couverture des toits des constructions principales sera de couleur naturelle, les tuiles solaires, panneaux solaires étant également admis. Les toits végétalisés sont interdits en façade sur rue.

### \* Façades

- en façade sur rue, ainsi que pour les façades visibles de la rue, sont interdits :
  - o les bardages n'imitant pas le crépi, l'enduit, le bois ou la pierre,
  - o les façades sur rue aveugles,
  - o les caissons de volets extérieurs dépassant de l'alignement de la façade,
- Les vérandas sont interdites en façade sur rue.
- Les décrochements verticaux des constructions d'un niveau à l'autre sont interdits en façade sur rue.
- pour les secteurs et constructions identifiées aux plans graphiques par les prescriptions suivantes sont à respecter en façade sur rue : 
  - o les bardages PVC et d'aspect métallique en façades sur rue et visibles de la rue seront interdites ;
  - o les balcons, loggias et terrasses sont interdits en façade sur rue ou sur le pignon lorsqu'ils sont visibles de la rue ;
  - o les auvents seront constitués de verre et de fer forgé ;
  - o les fenêtres seront de proportion verticale sur la façade et comporteront 2 vantaux ; elles devront présenter un style semblable aux fenêtres existantes dans la façade.
  - o les fenêtres seront distribuées de façon à créer un alignement horizontal (sur un même niveau) et vertical (d'un niveau à l'autre) ;
  - o les encadrements autour des ouvertures seront préservés ou reconstitués (pierre, imitation pierre, crépi) ; l'encadrement des portes cochères pourra également être en bois.

<sup>4</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

<sup>5</sup> ex : chalet de montagne, chalet nordique, maison de style méditerranéen, maison de style breton....

- L'emploi de PVC de couleur blanche est interdit pour les ouvertures (fenêtres, portes) ;
- pour les constructions principales sises 19 avenue St Jean, 5 rue des Roses, les corniches seront préservées ;
- pour les constructions principales dotées de gerbières, celles-ci seront soit préservées, soit transformées en fenêtres dans le respect des prescriptions édictées ci dessus ;
- les portes cochères des maisons en étant pourvues seront préservées dans leur volume. Si ce volume n'est pas ouvert, l'aspect de la porte cochère devra être de qualité, sans incohérence de matériaux ou d'aspect et traité dans un même plan, sans décrochements. La fermeture du volume par maçonnerie est interdite.
- lucarnes et fenêtres de toits : en façade sur rue, les fenêtres de toits ou lucarnes seront alignées sur les fenêtres en façade sur rue ; les lucarnes de type rentrante, guitare, chien assis et hollandaise sont interdites.

7. En secteur Ub :

en dehors des tuiles, panneaux solaires et des toits végétalisés, la couverture des toits des constructions principales et constructions implantées en façade sur rue devra s'inscrire dans les camaïeux de rouge-terre cuite ou de noirs (dont couleur ardoise), de teinte mate.

8. En secteur Um :

- les constructions nouvelles de ce secteur présenteront un aspect extérieur de grande qualité, de façon à ne pas banaliser cette entrée de ville ;
- l'utilisation des matériaux ou techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou d'une démarche similaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée.
- des échantillons des couleurs prévues en recouvrement des façades et des murs devront être délivrés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme (PC, DP....).
- afin que les constructions nouvelles s'adaptent au terrain naturel, le niveau d'entrée dans la construction, ne doit pas se situer à plus de 0.8m au dessus ou au dessous du terrain naturel considéré au droit de l'entrée (attention, voire cas d'un garage avec accès semi enterré) ; les remblais jouxtant la construction sont limités à 1m maximum de hauteur par rapport à la voie d'accès/ au TN.
- en cas de toits plats ou mon pan, ceux-ci seront végétalisés ou agrémentés de panneaux solaires ;
- les couleurs vives sont interdites en façades, toitures ou clotures, sauf en utilisation ponctuelle (ex : bandeau, mise en valeur d'un élément architectural...) ;
- Les enseignes ne devront pas dépasser le faîtage ou l'acrotère ; elles seront interdites sur mât.
- Les aires de stockage à l'air libre devront être entretenues. Seront notamment prises toutes les mesures susceptibles de réduire leur impact visuel (choix de l'implantation, nature de la clôture...).
- L'éclairage des enseignes et des bâtiments sera sobre. On évitera ainsi les phares allogènes, en dehors des dispositifs de sécurité. Dans tous les cas, les dispositifs d'éclairage devront être dirigés vers les bâtiments ou les enseignes, de façon à ne pas constituer de gênes visuelles pour le tissu urbain voisin ou le trafic de la RD910.
- en cas de besoin d'eaux sanitaires, on privilégiera l'installation de cuves de récupération d'eaux pluviales.
- clôtures : on privilégiera l'absence de clôtures sur rue, afin de garantir l'ouverture visuelle. Dans la mesure du possible, un effort de cohérence d'aspect des clôtures sera poursuivi pour les constructions nouvelles. Les conifères sont interdits pour les clôtures. En cas de clôture végétale, on choisira des plantes adaptées au climat et au sol en s'interdisant les plantes invasives et allergènes.

9. Clôtures :

- L'utilisation de matériaux non destinés à être utilisés en clôture est interdite (ex : tôle ondulée, bac acier...).
- en secteur Ua, les clôtures sur rue seront évitées ; à défaut, elles seront constituées de végétaux

bas ou de muret d'une hauteur maximale de 60 cm.

- La clôture sur rue dans les autres secteurs présentera une hauteur maximale de 1,20 mètres, et sera composée au choix :
  - o d'un mur bahut de 0,6 mètre de hauteur maximale,
  - o d'un système à claire voie, hors grillage souple ;
  - o d'une haie ou de plantations ;
- Les clôtures en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 2 mètres, et seront composées au choix :
  - o d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale ;
  - o d'un système à claire voie ou claustra ;
  - o d'un grillage ;
  - o d'une haie ou de plantations ;
  - o de panneaux de bois ou d'imitation bois, sans entraîner de fermeture totale ou majoritaire

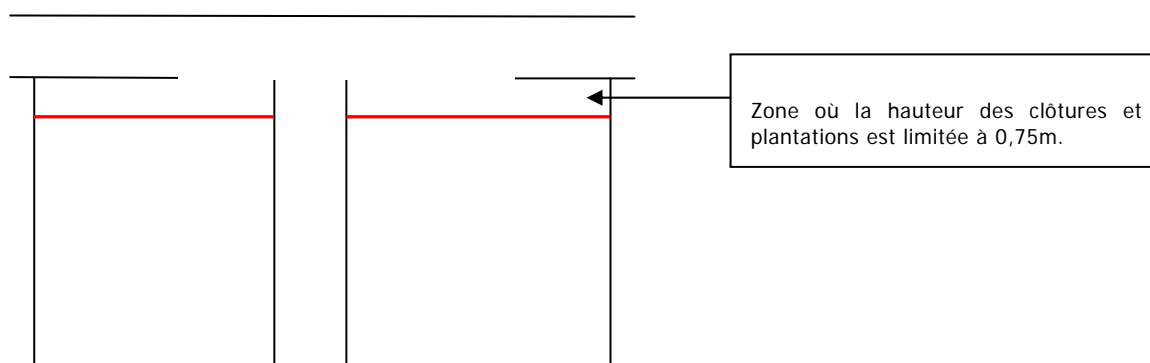
Dans le cas de constructions principales mitoyennes, et en extension directe de la façade arrière de ladite construction, cette clôture pourra s'apparenter à un mur plein de 2,50 mètres de hauteur maximale sur une longueur maximale de 10 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

L'implantation de toutes clôtures ou petites délimitations maçonnées, comme les murets, est interdite sur les usoirs.

**10. Les annexes seront construites :**

- soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
- soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.
- les toits des annexes pourront également être végétalisés, composé de tuiles solaires ou enrichi de panneaux solaires.

**11. Aux embranchements des voies avec la RD910, les clôtures (et plantations de clôture) devront respecter une hauteur maximale de 0,75m depuis les T.N. routes, dans un couloir de 3 mètres compté depuis le STOP ou le CLP<sup>6</sup> jusqu'à l'axe de plantation ou d'implantation, et sur la totalité de la limite sur rue des terrains situés auxdits embranchements, tel que précisé par le schéma ci dessous.**



<sup>6</sup> Cédez le Passage

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

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

- **HABITATION :**

En secteur U :

- Maison individuelle : 2 emplacements hors garages
- Construction collective : 1,5 emplacements par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements.
- **HEBERGEMENT HOTELIER :** 1 emplacement par chambre
- **COMMERCE, BUREAUX :** 2 emplacements par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **RESTAURANT :** 1 emplacement par tranche de 8m<sup>2</sup> de salle
- **ARTISANAT :** 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier
- **CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF OU EQUIPEMENT PUBLIC :**

Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.

- hôpital, clinique, établissement médicalisé, maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
  - salles de réunions, spectacles, cinéma : 1 emplacement pour 4 fauteuils
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.
  3. 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 L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
  4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
  5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.
  6. Voir article 2, alinéa 7 des prescriptions générales.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. En dehors du secteur Ua et Um, l'imperméabilisation totale de l'espace situé à l'avant de la façade sur rue de la construction principale est interdite ; on privilégiera des matériaux non imperméabilisants ou drainants (dalles gazons...), à défaut d'espaces verts.
3. Tout abattage d'arbres devra être suivi de nouvelles plantations arbustives, dans la même quantité, pour autant que le terrain libre le permette et que ces plantations ne soient pas contraires à des processus d'utilisation d'énergies renouvelables (ex : géothermie).

---

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## ZONE 1AU

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

Le territoire de la commune est affecté par des risques de mouvements des sols, le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt) fixant différentes zones avec un règlement spécifique pour chacune. Le PPRmt est une servitude d'utilité publique qui vient s'imposer au P.L.U.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr) , thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

La zone est également soumise aux nuisances sonores générées par l'Autoroute A4 et la RD910. Afin de réduire l'exposition à ces nuisances, les constructions situées dans les couloirs de bruit doivent respecter les dispositions édictées par arrêté préfectoral.

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

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

La zone 1AU comporte deux secteurs :

- ✓ secteur 1AUa, ouvert à la construction au coup par coup ;
- ✓ secteur 1AUm, à vocation mixte, réservé à l'accueil de commerces, services, équipements publics.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans le périmètre grisé correspondant au Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrains (PPRmt).

---

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

---

#### Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en vertu de la DCM du 04/07/2011.
2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
2. Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs ;
3. Les étangs, les carrières, décharges, casses ;
4. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
5. Les chenils<sup>7</sup> et constructions ou annexes agricoles ;
6. Les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;

---

<sup>7</sup> chenils : élevage ou gardiennage de chiens

7. Les dépôts de toutes natures, en dehors du stockage de bois encadré à l'article 1AU2 ;
8. Excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau ;
9. Les pylônes et antennes relais de téléphonie mobile ;
10. Les piscines et éoliennes situées à l'avant de la façade sur rue des constructions principales ;

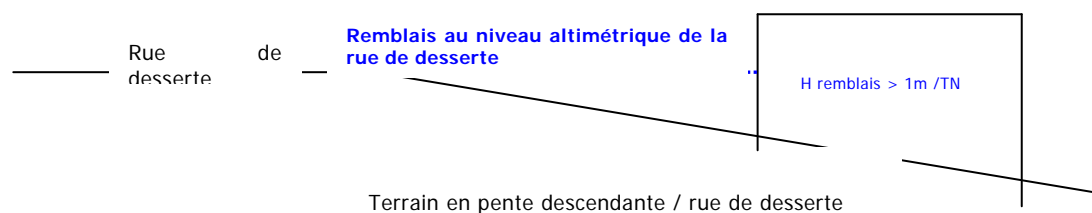
#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU-1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt). Pour la zone verte, à condition entre autre de réaliser une étude de sol.
2. Les opérations d'aménagement et de construction, à condition qu'elles respectent les partis d'aménagement exposés aux Orientations d'Aménagement et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble. Hormis les équipements publics ou d'intérêt public, les opérations de construction ne devront pas être réalisées au coup par coup. Toutefois, en secteur 1AUa, les constructions au coup par coup sont admises.
3. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
  - a. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
  - b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
  - c. qu'en cas d'occupation par l'habitat d'une partie du bâtiment d'activité, un accès indépendant soit créé.

Les entrepôts commerciaux, à condition qu'ils soient implantés sur le même terrain que le bâtiment d'activité économique principal.

4. En secteur 1AUm, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition :
  - a. qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services présents dans le secteur,
  - b. qu'elles soient insérées au volume des bâtiments d'activités.
5. Les abris à animaux, à condition :
  - a. qu'ils ne forment qu'un ensemble bâti sur l'unité foncière supportant la construction principale et
  - b. qu'ils n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins, ou animaux domestiques et
  - c. que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial non professionnel
6. Le stationnement de caravane à l'extérieur et sur terrain privé, à condition qu'il n'y ait qu'une seule caravane sur le terrain et que celle-ci stationne sur le même terrain que celui abritant la construction principale.
7. Le stockage de bois, à condition que celui-ci ne soit pas visible de la rue.
8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
9. Les remblais, à condition qu'ils soient limités à l'environnement immédiat des constructions principales et terrasses et qu'ils n'excèdent pas une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Dans le cas d'un terrain observant une pente descendante par rapport à la rue de desserte, les remblais admis pourront excéder 1 mètre à l'avant de la construction principale, s'ils permettent d'arriver au même niveau altimétrique que la rue de desserte.



10. Les panneaux solaires, à condition de ne pas être installés sur le terrain, à l'avant de la construction principale.
11. Les installations techniques domestiques, à condition qu'elles ne soient pas installées sur la construction en façade principale sur rue ou sur le terrain à l'avant de la façade principale sur rue de la construction. En cas de contraintes techniques rendant difficile le suivi de ces prescriptions pour le fonctionnement desdites installations, toute mesure d'intégration urbaine et paysagère devra être appliquée pour en diminuer l'impact.

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise. Par exception, les voies ne desservant qu'un nombre limité de logements (maximum 6) ou prévues en sens unique, pourront avoir une emprise minimale de 4 mètres.
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 public de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,50 m d'emprise.

#### **II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a. la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.
  - b. la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers, les pistes cyclables ou voies piétonnes, les sentiers touristiques, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.
3. Les rampes d'accès aux garages présenteront une pente maximale de 10%.
4. Les accès privés vers la forêt domaniale sont interdits, sauf autorisation formelle.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **I - Eau potable**

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

#### **II – Assainissement**

##### **Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration.
2. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.
3. Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, ni dans le milieu naturel, avant traitement sur site et agrément du service d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

1. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
3. Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux pluviales, ni dans le milieu naturel, avant traitement sur site et agrément du service d'assainissement.
4. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

### **III - Electricité - Téléphone – Télédistribution**

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

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, en bordure de voie primaire à l'échelle d'un quartier, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale, doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation motorisée publique 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.
2. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, en bordure de voie secondaire (ou de rang inférieur) à l'échelle d'un quartier, en bordure de voie à sens unique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale, doit être implantée dans une bande comprise entre 2 et 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation motorisée publique 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.
3. Les annexes aux constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer de rang primaire, et un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement ou à l'emprise des voies ouvertes à la circulation motorisée visées à l'alinéa 2.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général ni aux locaux ou abris à vélo.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres.
2. Les éoliennes seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparative du terrain ; le mât et les pâles sont pris en compte pour le calcul du recul.
3. Par rapport aux voies ouvertes aux déplacements doux, les constructions pourront être édifiées soit en limite, soit avec un recul au moins égal à 1,90 mètres.
4. Par rapport aux limites de forêts, il est recommandé de respecter une distance minimale de 30 mètres pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

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

1. Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes au minimum de 1,90 mètres.

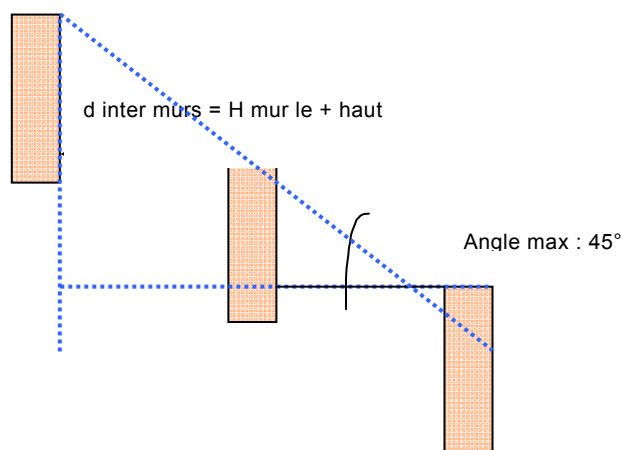
2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général, ni aux installations d'intérêt général, ni aux équipements publics et à leurs annexes.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des abris à animaux admis ne pourra excéder 15m<sup>2</sup> sur un même terrain.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et à 11 mètres au faitage, un seul niveau sous combles étant admis.
2. Pour les constructions principales implantées en seconde ligne, les hauteurs maximales à l'égout de toiture et au faitage, calculées à partir du terrain naturel avant tout remaniement, devront être inférieures ou égales à celles de la construction principale implantée en première ligne.
3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale, calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture et 5 mètres au faitage.
5. La hauteur maximale de chaque mur de soutènement sur le terrain, hors murs de clotûres, est fixée à 1,20 mètres à partir du terrain naturel avant tout remaniement ; en cas de séquences de murs, la distance entre deux murs devra être égale à la hauteur du mur le plus haut, l'angle formé par la succession des murs ne devant pas dépasser 45°, tel que représenté ci-dessous :



6. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 10 mètres hors tout à partir du terrain naturel.
7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics et à leurs annexes.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les taupinières sont interdites autour des constructions.
3. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus.
4. Les pastiches d'architectures et les éléments décoratifs étrangers ou d'autres régions <sup>8</sup> sont interdits.  
Les constructions principales présentant des façades en bois ou bardées de bois sont admises ; toutefois, les façades des constructions en rondins, madriers ou d'aspect semblable, devront être habillées, dans une optique d'intégration urbaine.

<sup>8</sup> ex : chalet de montagne, chalet nordique, maison de style méditerranéen, maison de style breton....

**5. Clôtures :**

- L'utilisation de matériaux non destinés à être utilisés en clôture est interdite (ex : tôle ondulée, bac acier...).
- La clôture sur rue et la clôture en limite séparative située à l'avant de la façade sur rue de la construction principale, présentera une hauteur maximale de 1,20 mètres, et sera composée au choix :
  - d'un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximale,
  - d'un système à claire voie, hors grillage souple ;
  - d'une haie ou de plantations ;
- A partir de l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, les clôtures en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 2 mètres, et seront composées au choix :
  - d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale ;
  - d'un système à claire voie ou claustra ;
  - d'un grillage ;
  - d'une haie ou de plantations ;
  - de panneaux de bois ou d'imitation bois, sans entraîner de fermeture totale ou majoritaire ;

Dans le cas de constructions principales mitoyennes, et en extension directe de la façade arrière de ladite construction, cette clôture pourra s'apparenter à un mur plein de 2,50 mètres de hauteur maximale sur une longueur maximale de 10 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

- Pour les haies végétales, l'emploi unique d'ifs, de thuyas, de lauriers et de résineux est déconseillé. En dehors de la charmille, la haie sera préférentiellement diversifiée, l'emploi d'espèces non adaptées au climat et à la nature du sol étant à éviter.

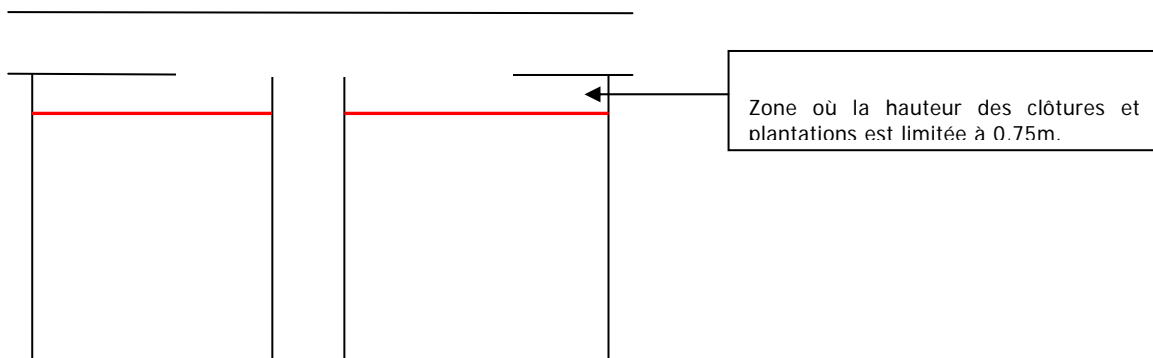
**6. Les annexes seront construites :**

- soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
  - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles....) ;
- dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.
- les toits des annexes pourront également être végétalisés, composés de tuiles solaires ou enrichis de panneaux solaires.

**7. Les caissons de volets extérieurs sont interdits.**

**8. Les enseignes sur mât sont interdites, celles-ci devant être intégrées aux bâtiments ; elles pourront être reprises en tant que panneau de signalisation.**

**9. Aux embranchements des voies avec la voie principale, les clôtures (et plantations de clôture) devront respecter une hauteur maximale de 0,75m depuis les T.N. routes, dans un couloir de 3 mètres compté depuis le STOP ou le CLP<sup>9</sup> jusqu'à l'axe de plantation ou d'implantation, et sur la totalité de la limite sur rue des terrains situés auxdits embranchements, tel que précisé par le schéma ci dessous.**



<sup>9</sup> Cédez le Passage

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
  - **HABITATION :**
    - Maison individuelle : 2 emplacements extérieurs
    - Construction collective : 2 emplacements par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de logements de plancher
  - **HEBERGEMENT HOTELIER :** 1 emplacement par chambre
  - **COMMERCE, BUREAUX :** 2 emplacements par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - **RESTAURANT :** 1 emplacement par tranche de 8m<sup>2</sup> de salle
  - **ARTISANAT :** 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier
  - **CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF OU EQUIPEMENT PUBLIC**

Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.

    - hôpital, clinique, établissement médicalisé, maison de retraite : 2 emplacements pour 5 lits
    - salles de réunions, de spectacles, cinéma : 1 emplacement pour 2 fauteuils
2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.
3. 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.
4. 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.
5. Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
6. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
7. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
8. Voir article 2, alinéa 7 des prescriptions générales.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. L'imperméabilisation totale de l'espace situé à l'avant de la façade sur rue de la construction principale est interdite : au moins 50% de cet espace sera aménagé en espace vert. Toutefois, cette prescription ne s'applique pas dans les programmes d'habitat dense.
3. Tout abattage d'arbres devra être suivi de nouvelles plantations arbustives, dans la même quantité, pour autant que le terrain libre le permette et que ces plantations ne soient pas contraires à des processus d'utilisation d'énergies renouvelables (ex : géothermie).
4. Sur chaque terrain, un arbuste par tranche de 5 ares de terrain devra être planté pour autant que le

terrain libre le permette et que ces plantations ne soient pas contraires à des processus d'utilisation d'énergies renouvelables (ex : géothermie).

5. Les places de stationnement extérieures liées à une construction affectée à un usage autre que l'habitat devront être plantées avec des arbres de haute tige destinés à l'ombrage des véhicules.

---

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# ZONE 1AUX

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

Le territoire de la commune est affecté par des risques de mouvements des sols, le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt) fixant différentes zones avec un règlement spécifique pour chacune. Le PPRmt est une servitude d'utilité publique qui vient s'imposer au P.L.U.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr), thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

La zone est également soumise aux nuisances sonores générées par l'Autoroute A4 et la RD910. Afin de réduire l'exposition à ces nuisances, les constructions situées dans les couloirs de bruit doivent respecter les dispositions édictées par arrêté préfectoral.

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

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

La zone 1AUX comporte plusieurs secteurs spécifiques :

- ✓ 1AUXc : secteurs destinés à l'aménagement de zone d'activités économiques communautaires.
- ✓ 1AUXf : secteur destiné à l'accueil d'activités commerciales, de services à la personne, de bureaux.
- ✓ 1AUXza et 1AUXzb : secteur de la mégazone départementale, destinée à l'accueil d'industries internationalement modiles, ayant fait l'objet d'une ZAC :
  - secteur 1AUXza : sa vocation est de recevoir les bâtiments industriels proprement dits et leurs annexes ;
  - secteur 1AUXzb : sa vocation est d'accueillir les ouvrages hydrauliques et les activités, ouvrages et édifices liés à la gestion de la voie ferrée ;

---

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

---

### Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en vertu de la DCM du 04/07/2011.
2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

### ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les habitations légères de loisirs et l'aménagement de terrains pour le camping
2. Le stationnement de caravanes
3. Les étangs, les carrières, décharges
4. Les installations et constructions liées aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés.
5. Hormis en secteur 1AUXf, les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents.
6. Les dépôts non liés aux activités admises, notamment de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, vieux véhicules désaffectés.
7. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, les chenils.

8. Excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.
9. En secteur 1AUXf, les constructions destinées à l'industrie.
10. En secteurs 1AUXza et 1AUXzb, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce (hors restauration d'entreprise(s)), à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière.
11. En secteur 1AUXzb, les constructions et installations à usage industriel.

#### **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 1AUX1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt). Pour la zone verte, à condition entre autre de réaliser une étude de sol.
2. Les constructions non mentionnées à l'article 1AUX1, à condition :
  - d. qu'elles fassent partie d'une opération à dominante d'activités,
  - e. qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante des secteurs,
  - f. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruits, trépidations, odeurs...) incompatibles avec le caractère de chaque secteur ou avec la proximité des habitations,
  - g. que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur des secteurs.
  - h. que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance ou à la sécurité des établissements et installations et qu'elles soient entièrement intégrées au volume des constructions principales d'activités.
3. Les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
4. En secteurs 1AUXc et 1AUXf, pour les établissements classés, les parties dangereuses pouvant faire encourir des risques de contamination de la nappe phréatique, à condition qu'elles fassent l'objet de cuvelage ou de tout autre disposition exigée par la réglementation.
5. Pour le secteur 1 AUXf, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient sur le même terrain que le bâtiment principal d'activité duquel elles dépendent.
6. En secteurs 1AUXza et 1AUXzb spécifiquement :
  - a. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation ou au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise en secteurs 1AUXza et 1AUXzb et qu'ils n'engendrent aucun risque de pollution ou d'altération des nappes d'eaux souterraines.
  - b. les installations classées, à condition :
    - qu'elles concernent des occupations ou utilisations des sols admises en secteurs 1AUXza et 1AUXzb;
    - qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère des secteurs 1AUXza et 1AUXzb (bruits, fumées, odeurs, vibrations...);
    - qu'elles n'engendrent aucun risque de pollution ou d'altération des nappes d'eaux souterraines ;
7. En secteurs 1AUXc, 1AUXza et 1AUXzb, les :
  - dépôts et entrepôts,
  - aires de manutention, de stockage et de stationnement,
  - bureaux et sièges sociaux,à condition que leur utilisation ou leur exploitation soit nécessaire au fonctionnement des installations industrielles admises dans les secteurs 1AUXc, 1AUXza et 1AUXzb.
8. Dans le secteur 1AUXza, les restaurants d'entreprises, les locaux sociaux ou de services, à condition que leur utilisation ou leur exploitation soit nécessaire au fonctionnement des installations industrielles admises dans les secteurs 1AUXza et 1AUXzb.

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation publique et de caractéristiques proportionnées à l'importance et à la destination de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir au moins :
  - 6 mètres d'emprise en secteur 1AUXf,
  - 10 mètres d'emprise en secteur 1AUXc
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation motorisée doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de type poids lourds et aux véhicules de services publics de faire demi-tour.
4. Les nouvelles voies débouchant sur la RD910 et la RD29 devront faire l'objet d'aménagements visant à sécuriser ces nouveaux carrefours. Ces aménagements devront obtenir l'accord des services départementaux.

#### **II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a. la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - b. la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Aucune occupation et utilisation du sol ne peut accéder directement sur les routes départementales RD29 et RD910.
4. En secteurs 1AUXza et 1AUXzb, toute installation ayant pour conséquence de provoquer des opérations de chargement et déchargement sur la voie publique est interdite.
5. En secteur 1AUXza, aucun accès supplémentaire au terrain, autre que celui décrit au plan de zonage n'est autorisé.

### **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pour l'ensemble des réseaux, le pétitionnaire devra obtenir l'avis favorable des concessionnaires concernés. Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **II – Assainissement**

##### **Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'évacuation dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau. Les canalisations d'évacuation doivent être étanches.
2. Si le réseau n'est pas établi, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif

3. La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet. En particulier pour les secteurs 1AUXza et 1AUXzb:
  - l'évacuation des eaux usées industrielles et de tout effluent pour les exploitations à risque polluant (y compris les eaux pluviales de voirie) dans le réseau collectif d'assainissement, pourra être subordonné à un pré-traitement et à la mise en place d'un dispositif de contrôle.
  - le rejet des eaux non traitées dans le milieu naturel est interdit.

#### **Eaux pluviales**

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
5. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
6. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.
7. En secteurs 1AUXc et 1AUXf, les eaux de ruissellement issues d'un parking à forte densité de stationnement, doivent transiter par un séparateur d'hydrocarbures étanche, avant de rejoindre le réseau. Dans ce cas, les canalisations devront être étanches.
8. En secteurs 1AUXza et 1AUXzb, l'évacuation des eaux pluviales de voiries dans le réseau public pourra être subordonné à un pré-traitement et à la mise en place d'un dispositif de contrôle. Le rejet des eaux non traitées dans le milieu naturel est interdit.
9. En secteurs 1AUXza et 1AUXzb, si l'emprise au sol des bâtiments excède 30%, une rétention des eaux pluviales devra être mise en place afin que le débit de fuite pour une pluie décennale ne dépasse pas celui qu'aurait généré la parcelle avec une emprise au sol des bâtiments égale à 30%.

#### **III - Electricité - Téléphone – Télédistribution**

Les réseaux de distribution par câbles (électricité, téléphone, télédistribution....) doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions seront implantées à plus de 15 mètres du bord de la chaussée de la RD910 et de la RD29 et à plus de 30 mètres de l'axe de l'autoroute A4.
2. En secteurs 1AUXc et 1AUXf, la façade sur rue de la construction sera implantée à au moins 5 mètres de l'emprise ou de l'alignement des voies de desserte intérieure des secteurs, existantes, à modifier ou à créer.
3. En secteur 1AUXza, les constructions devront respecter les marges de reculs suivantes :
  - 100 mètres par rapport à l'axe du terre-plein central de l'autoroute de l'Est ;
  - 15 mètres par rapport à l'axe des voies d'accès primaire et secondaire à la mégazone ;
  - 150 mètres par rapport à l'axe des voies ferrées du réseau du domaine public ferroviaire ;
  - 90 mètres par rapport à la limite Nord de la Mégazone (le long de la future emprise de la voie de contournement RD910)<sup>10</sup>

Les édifices liés à l'exploitation des réseaux ou des infrastructures (poste transformateur, poste de détente gaz...) pourront, si nécessaire, être implantés en bordure des voies, y compris dans les marges de recul.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services ou concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général.

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

1. En secteurs 1AUXc et 1AUXf, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la

---

<sup>10</sup> 45 mètres d'emprise de voie et 45 mètres de zone non constructible, Cf. plan de zonage

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

2. En secteurs 1AUXza et 1AUXzb, 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 du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
3. De plus, en secteur 1AUXzb, les constructions respecteront un recul minimal de 20 mètres par rapport à la limite de propriété le long de la forêt, et de 30 mètres par rapport à l'axe du ballast entre les deux voies existantes de la ligne de chemin de fer Sarreguemines-Béning.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL**

1. En secteurs 1AUXza et 1AUXzb, l'emprise au sol maximale des constructions à édifier sur une même parcelle est fixée à 60% de la parcelle.
2. En secteur 1AUXc, l'emprise au sol maximale des constructions à édifier sur une même parcelle est fixée à 60% de la parcelle.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En secteur 1AUXc : non règlementée.
2. En secteur 1AUXzb, la hauteur maximale absolue des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres comptés à partir du niveau moyen de la plateforme dans son état cédé.
3. En secteur 1AUXza, la hauteur maximale absolue des constructions, ne devra pas dépasser :
  - 15 mètres comptés à partir de la cote moyenne de nivellement des terrains avant terrassement du terrain dans son état cédé, depuis la limite de constructibilité jusqu'à une profondeur de 130 mètres pour les terrains parallèles à l'autoroute ;
  - 15 mètres comptés à partir de la cote moyenne de nivellement des terrains avant terrassement du terrain dans son état cédé, depuis la limite de constructibilité jusqu'à une profondeur de 40 mètres pour les terrains parallèles à la voie de contournement et pour les terrains parallèles à la voie ferrée ;
  - 30 mètres au-delà de ces limites.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments techniques ponctuels (cheminées, antennes, puits de lumière...) nécessaires au fonctionnement des installations, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR**

1. Pour toute la zone 1AUX :
  - a. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, notamment à l'unité architecturale ou à l'harmonie d'ensemble de la zone, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
  - b. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas restés nus.
  - c. L'expression architecturale des bâtiments sera résolument contemporaine et bannira tout pastiche de style ancien ou étranger à la région.
  - d. Façades et toits : les façades et toits des constructions devront être conçus de façon

qualitative, comme une vitrine des zones d'activités.

- e. Clôtures : Les murs pleins et bardages sont interdits pour les clôtures. En cas de clôture composée d'un système à claire voie et d'une haie vive, la haie doit être plantée à l'avant du système à claire voie, en front de rue.

- Clôture sur rue

Les clôtures sur rue présenteront une hauteur maximale de 1,20 mètres, sauf pour des raisons de sécurité avec une hauteur maximale limitée à 2 mètres, hors arbres. En particulier, en limite avec les RD910 et 29 et avec la voie de chemin de fer, les clôtures seront particulièrement soignées, dans une optique d'insertion qualitative dans le paysage : des plantations (de préférence pluri spécifiques ou charmilles) devront obligatoirement diversifier la clôture ou constituer la clôture.

- Clôture en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est fixée à 2 mètres, hors arbres.

- f. Enseignes : Les enseignes seront considérées comme éléments intégrés à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire.
- g. Postes électriques et coffrets techniques : Les postes électriques doivent être intégrés dans la mesure du possible à une construction, et être harmonisés dans le choix des matériaux et revêtement de cette construction. Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture dans la mesure du possible.
- h. Eclairage des bâtiments : Les phares halogènes sont interdits, sauf pour des raisons de sécurité. Dans tous les cas, les sources de lumière autres que lampadaires seront dirigées vers les bâtiments ou les éléments à éclairer, pour ne pas induire de pollution lumineuse nocturne.

2. Pour le secteur 1AUXc :

- a. les constructions contiguës doivent être de définition volumétrique et architecturale compatibles. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade sur rue ; en particulier, les façades arrière des bâtiments, seront traitées avec des percements et un soin tout particulier : cette façade devra avoir la même richesse que la façade d'entrée ;
- b. aucun dépôt de matériaux ou stockage extérieur ne sera autorisé en bordure des voies.

3. Pour le secteur 1AUXf :

- a. Façades : les façades des bâtiments devront être traitées dans un même esprit. Les bureaux, logements de gardiennage et locaux d'activité attenants auront un traitement de même nature. Les couleurs très claires, comme le blanc, le beige ou l'ivoire, sont interdites ;
- b. Toitures : la forme architecturale du shed est interdite. Hors toits végétalisés et panneaux solaires, les couleurs en recouvrement des toits seront choisies dans les camaïeux de rouge terre cuite, de gris-noir ;
- c. Signalisation : dans le cas d'une pluralité d'entreprises dans le secteur, la signalisation des différentes entreprises devra se faire au droit des accès à la zone par une borne collective. L'implantation sur mât des enseignes est interdite, celles-ci devant être intégrées aux bâtiments.

4. Pour les secteurs 1AUXza et 1AUXzb:

- a. l'implantation des bâtiments, leur volumétrie et leur traitement architectural devront être soignés et étudiés en fonction des caractéristiques du site, des projets voisins et des principales vues que l'on en aura ;
- b. les parties administratives et annexes des bâtiments industriels (bureaux, locaux sociaux, logement du gardien, restaurant d'entreprise, locaux techniques annexes...) seront traitées dans la composition d'ensemble du projet, soit en formant une entité volumétrique en harmonie avec le bâtiment principal, soit en y étant intégrées.
- c. les zones de dépôts ou de stockage seront placées en fond de parcelle et seront clairement définies sur les plans de masse des projets. Ces zones devront être masquées depuis les voies, par la disposition des bâtiments, des haies végétales ou le prolongement de certaines façades sous forme de clôtures ;
- d. seules les enseignes relatives aux entreprises installées sur la mégazone seront acceptées, à l'exclusion de toute autre forme de publicité. Ces enseignes devront s'inscrire en harmonie sur les bâtiments. Les enseignes sur mât sont proscrites.
- e. les systèmes d'éclairage nocturne seront disposés de manière à n'engendrer aucun

aveuglement perceptible depuis les voies de circulation extérieures au périmètre de la zone.

5. Hormis l'alinéa 1a), ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
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. En secteur 1AUXc, les besoins en stationnement seront déterminés par une note de calcul jointe au dossier de permis de construire.
4. En secteurs 1AUXza et 1AUXzb:
  - a. le stationnement sera entièrement assuré à proximité directe de chaque bâtiment, y compris le stationnement des poids lourds, et notamment celui des camions en attente de livraison hors des heures d'ouverture de l'exploitation.
  - b. le nombre de places de stationnement à réaliser sera conforme aux besoins des entreprises et justifié par une note de calcul jointe au permis de construire (personnel, visiteurs, travail posté...); en règle générale une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher réalisée peut être admise.

#### **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. En secteur 1AUXc :
  - a. toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan indiquant les plantations avant et après construction.
  - b. les espaces non bâtis et non affectés à un usage industriel ou à de la voirie devront faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés d'arbres de haute tige dont la densité résultera du projet d'aménagement paysager.
  - c. les parkings des véhicules légers seront obligatoirement plantés d'arbres de haute tige.
  - d. le long de la RD910 et de l'autoroute A4, les parkings ou aires d'évolution seront en retrait des limites d'emprises publiques : ce retrait sera constitué par un merlon enherbé et arboré par un alignement d'arbres à tiges ou par des massifs arbustifs.
2. En secteur 1AUXf :
  - a. les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
  - b. haies de clôture : dans le cas d'implantation de haies de clôture par rapport aux voies publiques ou en limite séparative, celles-ci seront d'une essence permettant de constituer un écran de végétal. Le choix de plusieurs essences est autorisé. Le recours à des essences locales est encouragé.
  - c. la frange sur la RD910 : le long de la RD910, un écran de verdure filtrant les vues sera constitué selon deux modalités pouvant être utilisées en alternance :
    - des bosquets longeant la RD910 sur une profondeur de 6 mètres environ, constitués d'arbres de haute futaies et de végétaux buissonnants
    - disposés transversalement par rapport à la RD910, des bandes d'arbres composées comme ci-dessus d'une épaisseur de 6 mètres environ, et espacées entre elles d'une distance au moins égale à leur longueur.Dans les deux cas, les 2/3 des plants seront à feuilles caduques, l'autre tiers pourra être constitué de plants à feuilles persistantes.
  - d. la frange sur l'A4 : le long de l'A4, les talus devront être aménagés : engazonnement et plantations sous forme de bosquets. Le choix des essences se fera dans le registre local. Les 2/3 minimum des plantations devront être à feuilles caduques ; le complément sera à feuillage persistant.
  - e. Plantations à l'intérieur du site : les espaces de stationnement extérieur seront arborés. Les aires de livraison seront masquées par un rideau végétal. Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manoeuvres,

devront être plantés à raison d'un arbre à haute futaie ou de 2 arbres de moyenne futaie par tranche de 500m<sup>2</sup>.

5. En secteurs 1AUXza et 1AUXzb:

- a. le plan de paysagement a été inclus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
  - b. les surfaces non bâties ou non aménagées en aires de stationnement, de stockage ou d'évolution, seront traitées en espaces verts végétalisés.
  - c. selon le plan de paysagement reporté aux plans de zonage, au-delà du plateformage et jusqu'à la limite Nord Est de la Mégazone, le terrain pourra recevoir la voie de contournement actuellement en projet : aux abords de cette voie, un aménagement paysager devra être traité avec soin, respectant les prescriptions du plan d'aménagement, en accord avec le maitre d'ouvrage de la ZAC.
  - d. Hors plan de paysagement, les espaces verts devront couvrir un minimum de 10% de la surface de la parcelle et seront présentés dans le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme.
  - e. Il sera prévu un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement et un arbre pour 100m<sup>2</sup> d'espaces verts. Les essences et l'emplacement des arbres pourront être imposés.
  - f. les zones indiquées au plan de zonage, concernant le plan d'aménagement paysager, devront être traitées avec un soin particulier, quant à l'impact qu'il est prévu de donner à ces masses végétales dans la composition du paysage.
3. Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire ou d'aménager, demande d'autorisation ou de déclaration préalable. Ces aménagements devront privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes rustiques ou adaptées à l'environnement local<sup>13</sup>.
- 10% au moins de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. Les espaces verts devront être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> d'espace vert<sup>13</sup>.
4. Les aires de dépôt et de stockage à l'air libre seront masquées des voies par des plantations arbustives<sup>13</sup>.

---

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Sans objet

## ZONE 2AU

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

Le territoire de la commune est affecté par des risques de mouvements des sols, le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt) fixant différentes zones avec un règlement spécifique pour chacune. Le PPRmt est une servitude d'utilité publique qui vient s'imposer au P.L.U. : ainsi, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées de part le type de zone et le règlement du PPRmt.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les diverses zones du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt), figurant aux documents graphiques.

La zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Il est donc utile de rappeler que des règles constructives existent pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre. Elles sont consultables auprès de la Direction Des Territoires de la Moselle. Un fascicule de recommandations est téléchargeable sur le portail des services de l'Etat en Moselle, [www.moselle.gouv.fr](http://www.moselle.gouv.fr), thème Sécurité, Défense et Risques > Risques majeurs > Risques Naturels et Miniers.

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du P.L.U.

---

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

---

#### Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en vertu de la DCM du 04/07/2011.

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1. toutes nouvelles occupation et utilisation du sol, sauf celles admises sous conditions à l'article 2 ;
2. les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ;
3. les nouvelles constructions d'habitation et les nouvelles annexes à l'habitation;
4. les carrières, décharges, casses ;
5. l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
6. les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
7. les dépôts de toute nature, en dehors du stockage de bois ;
8. les pylônes et antennes relais de téléphonie mobile ;
9. excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2AU1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt). Pour la zone verte, à condition entre autre de réaliser une étude de sol.
2. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée et unique, sans changement de destination.
3. Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'urbanisation ultérieure de la zone.

4. Les infrastructures de transports terrestres, à condition de ne pas compromettre les possibilités d'urbanisation ultérieures de la zone.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux infrastructures de transports terrestres ou aux ouvrages techniques admis.

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. L'extension de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie privée ou de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que l'extension à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

1. L'extension mesurée et unique d'une construction est limitée à une seule extension avec un maximum de 15% de l'emprise au sol de la construction figurant aux plans graphiques.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de l'extension d'une construction, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, ne devra être supérieure à la hauteur de la construction existante, ni à l'égout de toiture, ni au faitage.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les ouvrages techniques admis ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux

sites et paysages urbains.

3. Les taupinières sont interdites autour des constructions.
4. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus. Les caissons de volets extérieurs sont interdits.
5. Les pastiches d'architectures et les éléments décoratifs étrangers ou d'autres régions <sup>11</sup> sont interdits. Les constructions principales présentant des façades en bois ou bardées de bois sont admises ; toutefois, les façades des constructions en rondins, madriers ou d'aspect semblable, devront être habillées, dans une optique d'intégration urbaine.
6. Clôtures :
  - L'utilisation de matériaux non destinés à être utilisés en clôture est interdite (ex : tôle ondulée, bac acier...).
  - La clôture sur rue et la clôture en limite séparative située à l'avant de la façade sur rue de la construction principale, présentera une hauteur maximale de 1,20 mètres, et sera composée au choix d'un système à claire voie et/ou d'une haie ou de plantations ;
  - A partir de l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, les clôtures en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 2 mètres, et seront composées au choix :
    - d'un système à claire voie ou claustra ;
    - d'un grillage ;
    - d'une haie ou de plantations ;
  - Pour les haies végétales, l'emploi unique d'ifs, de thuyas, de lauriers et de résineux est déconseillé. En dehors de la charmille, la haie sera préférentiellement diversifiée, l'emploi d'espèces non adaptées au climat et à la nature du sol étant à éviter.
7. Les extensions des annexes seront construites :
  - soit en dur, d'aspect harmonieux avec l'annexe existante ;
  - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.
  - les toits des annexes pourront également être végétalisés, composés de tuiles solaires ou enrichis de panneaux solaires.

#### **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

---

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

---

<sup>11</sup> ex : chalet de montagne, chalet nordique, maison de style méditerranéen, maison de style breton....

#### **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

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

Le territoire de la commune est affecté par des risques de mouvements des sols, le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt) fixant différentes zones avec un règlement spécifique pour chacune. Le PPRmt est une servitude d'utilité publique qui vient s'imposer au P.L.U. : ainsi, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées de part le type de zone et le règlement du PPRmt.

La zone est également soumise aux nuisances sonores générées par l'Autoroute A4 et la RD910. Afin de réduire l'exposition à ces nuisances, les constructions situées dans les couloirs de bruit doivent respecter les dispositions édictées par arrêté préfectoral.

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué :

- dans les périmètres installations classées figurant au rapport de présentation pour information,
- dans les diverses zones du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt), figurant aux documents graphiques.

---

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

---

#### **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en vertu de la DCM du 04/07/2011.

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

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

## **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 situées dans les diverses zones du PPRmt figurant aux documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt). Pour la zone verte, à condition entre autre de réaliser une étude de sol.
2. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
3. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
4. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
5. Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.
6. Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.
7. Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.
8. Pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole.
9. Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
10. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
11. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

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

#### **II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant
  - a. la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.
  - b. la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les pistes cyclables (en dehors de l'accès ci-dessous à la voie de jonction entre Farébersviller et Béning), les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express, les autoroutes.



3. La création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur l'A4, la RD 29 et la RD910 est interdite.
4. Les accès privés vers la forêt domaniale sont interdits, sauf autorisation formelle.

#### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **I - Eau potable**

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

##### **II – Assainissement**

###### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif. Les principes de zonage d'assainissement étant de laisser les zones à vocation agricole en zone d'assainissement autonome.

###### **Eaux pluviales**

3. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
4. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
5. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

— Sans objet.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier, ou à créer.
2. La façade sur rue des constructions devra être implantée à plus de 15 mètres du bord de la chaussée de la RD910 et de la RD29.
3. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci après :
  - A4 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ces prescriptions s'appliquent aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pas de prescriptions

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et à 11 mètres au faitage, un seul niveau sous combles étant admis.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions de dépendances à l'habitation, la hauteur maximale, calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et 5 mètres au faitage.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux batiments et annexes agricoles, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Pour toute construction,
  - les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

- l'utilisation du blanc pur, des couleurs vives ou brillantes, de matériaux brillants (hors panneaux solaires et toits solaires) et les bardages de couleur argentée seront interdits pour les façades, les murs et les toitures.
  - les taupinières sont interdites autour des constructions.
3. Les façades des bâtiments d'exploitation agricole seront traitées avec un soin particulier (choix des matériaux, bonne association des matériaux...). La couverture des toitures des constructions agricoles liées à l'exploitation sera de teintes naturelles rouge – terre cuite ou noire, ou vert sombre ou gris et d'aspect mat, à défaut d'être végétalisée, solaire ou couverte de panneaux solaires.
  4. En dehors des tuiles solaires et panneaux solaires et des toits végétalisés, la couverture des toits des constructions d'habitation devra s'inscrire dans les teintes naturelles des camaïeux de rouges-terres cuites ou de noirs, et d'aspect mat. Les caissons de volets extérieurs sont interdits.
  5. Les dépendances à l'habitation seront construites :
    - soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
    - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC...); dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.
  6. Pour les clôtures liées à l'habitation :
    - L'utilisation de matériaux non destinés à être utilisés en clôture est interdite (ex : tôle ondulée, bac acier...);
    - la clôture sur rue présentera une hauteur maximale de 1,20 mètres, les clôtures en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 2 mètres
    - ces clôtures seront composée au choix d'un système à claire voie et/ou d'une haie ou de plantations ;
    - Pour les haies végétales, l'emploi unique d'ifs, de thuyas, de lauriers et de résineux est déconseillé. En dehors de la charmille, la haie sera préférentiellement diversifiée, l'emploi d'espèces non adaptées au climat et à la nature du sol étant à éviter.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

7. La zone comporte les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5, alinéa 7 du code de l'urbanisme, et symbolisés par un graphisme spécifique sur les plans graphiques.

Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable et sont admises (ex : entretien des berges...).

L'abattage et la coupe<sup>13</sup> des éléments boisés sains sont interdits sauf pour des raisons de sécurité (éléments dangereux) ou pour des projets présentant un intérêt public ou général. En dehors de ces deux cas, tout abattage et coupe d'éléments boisés sains sera suivi de nouvelles plantations<sup>14</sup>.

---

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

— Sans objet.

---

<sup>13</sup> en dehors des coupes d'entretien courant

<sup>14</sup> A la charge de personne publique ou privée ayant arraché le ou les éléments boisés.

**V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

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

Le territoire de la commune est affecté par des risques de mouvements des sols, le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt) fixant différentes zones avec un règlement spécifique pour chacune. Le PPRmt est une servitude d'utilité publique qui vient s'imposer au P.L.U. : ainsi, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées de part le type de zone et le règlement du PPRmt.

La zone est également soumise aux nuisances sonores générées par l'Autoroute A4 et la RD910. Afin de réduire l'exposition à ces nuisances, les constructions situées dans les couloirs de bruit doivent respecter les dispositions édictées par arrêté préfectoral.

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

La zone N comporte :

- un secteur Ne, destiné à la station d'épuration et à la mise en place d'une serre ;
- un secteur Nj, en limite de la trame urbaine avec les espaces non constructibles (hors zone rouge du PPRmt), dans lequel certaines annexes à l'habitation sont admises;
- un secteur Njo, destiné aux jardins ouvriers au Nord Ouest de la cité ouvrière ;
- un secteur Nc en gestion écologique, délimité en compensation de l'urbanisation de la zone « Grand Fare ».
- un secteur Np, identifiant des secteurs urbanisés touchés par la zone rouge du PPRmt, dans lequel s'applique les dispositions de la zone N.
- secteur Ng : secteur destiné à accueillir la gare multinodale

Le règlement de la zone N s'applique à la zone N entière, y compris ses secteurs, les prescriptions réglementaires relatives aux secteurs ne s'appliquant que dans lesdits secteurs.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués au rapport de présentation,
- dans les diverses zones du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt), figurant aux documents graphiques.

---

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

---

#### **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en vertu de la DCM du 04/07/2011.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant

au plan.

3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

4. toute occupation et utilisation du sol non compatible avec la vocation naturelle, forestière ou agricole de la zone ;
5. les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
6. les carrières, décharges<sup>15</sup>, casses ;
7. l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
8. les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
9. les dépôts de toute nature, en dehors de ceux liés à l'agriculture et du stockage de bois ;
10. toute construction en secteur Nc ;
11. toutes constructions en secteurs Nj et Njo, exceptées celles admises sous conditions ;
12. les pylônes et antennes relais de téléphonie mobile ;
13. excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 situées dans les diverses zones du PRmt figurant aux documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRmt). Pour la zone verte, à condition entre autre de réaliser une étude de sol.
2. Pour les constructions existantes en zone N (hors secteurs spécifiques), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée et unique, à condition qu'elles ne changent pas de destination.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'exploitation de la forêt.
4. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.
5. Les pistes cyclables, chemins de randonnée et installations ou ouvrages techniques liés, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. Les constructions, ouvrages et installations, à condition
  - a. qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à la sécurité, à l'exploitation ou à l'activité ferroviaire
  - b. qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
  - c. qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
7. Les installations techniques utilisant des énergies renouvelables<sup>16</sup>, à condition
  - a. qu'elles remplissent les condition énumérées à l'alinéa précédent
  - b. ou qu'elles soient nécessaires aux constructions admises
8. Les affouillements et exhaussements des sols à condition
  - a. qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, nécessaires aux ouvrages ou installations techniques admis, aux constructions admises ;
  - b. qu'ils soient réalisés à plus de 6 mètres de chaque rive des cours d'eau ;

---

<sup>16</sup> ex : panneaux solaires, éoliennes, géothermie....

9. Les éoliennes, à condition qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des constructions principales de la zone agglomérée.
10. En secteur Ne :
- les ouvrages, installations et constructions à condition qu'ils soient nécessaires à l'épuration des eaux ou relatifs à la mise en place d'une serre de culture ;
  - les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux ouvrages, installations ou constructions listés à l'alinéa précédent ou aux infrastructures routières d'accès ;
  - les occupations et utilisations du sol suscitées, à condition de respecter les dispositions du PPRmt ;
11. En secteur Nj :
- les annexes à usage d'abri de jardin, d'abri à animaux, de piscines, à condition :
    - que les abris à animaux et de jardin soient regroupés au sein d'une seule construction sur la même unité foncière que celle supportant la construction d'habitation.
    - que les abris à animaux n'abritent pas d'animaux, autres que, équidés, volailles, lapins, abeilles ou animaux domestiques, et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
    - que la piscine soit unique sur le terrain supportant la construction principale.
  - les installations techniques, à condition qu'elles soient liées aux piscines ou qu'elles utilisent les énergies renouvelables ;
12. En secteur Njo, les abris de jardin, à condition qu'ils soient uniques par lot attribué à une personne.
13. En secteur Ng :
- les ouvrages, installations et constructions à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une gare multinodale;
  - les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux ouvrages, installations ou constructions listés à l'alinéa précédent ou aux infrastructures routières d'accès ;
  - les occupations et utilisations du sol suscitées, à condition de respecter les dispositions du PPRmt ;

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

- 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 3,5 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.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express, les autoroutes.
- La création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur l'A4, la RD 29 et la RD910 est interdite.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **I - Eau potable**

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

## **II – Assainissement**

### **Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **Eaux pluviales**

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
3. Les techniques alternatives au "tout tuyau" doivent être favorisées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

— Sans objet.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation 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.
2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci après :
  - A4 : 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Ces prescriptions s'appliquent aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
  - RD910 et RD29 : 15 mètres minimum du bord de chaussée.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres.
2. Les éoliennes seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparative du terrain ; le mât et les pâles sont pris en compte pour le calcul du recul. Cette prescription ne concerne pas les parcs éoliens.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

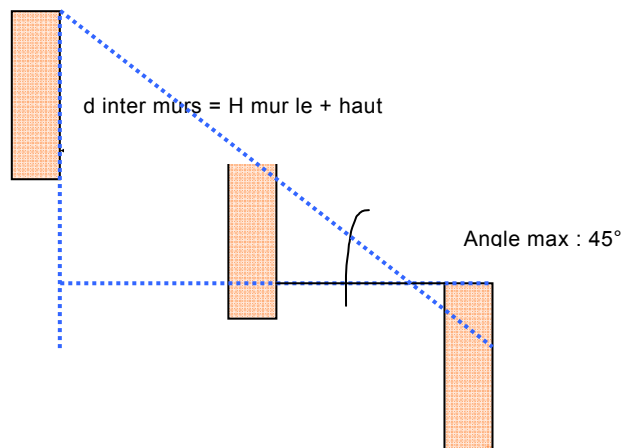
## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale maximale de la construction d'habitation nécessaire à l'exploitation de la forêt, est fixée à 100m<sup>2</sup> pour un même terrain.

2. L'extension mesurée et unique d'une construction est limitée à une seule extension avec un maximum de 15% de l'emprise au sol de la construction figurant aux plans graphiques.
3. En secteurs Ne et Ng, la densité des constructions admises doit être compatible avec le maintien du caractère naturel du secteur et doit respecter les dispositions du PPRmt.
4. En secteur Nj, l'emprise au sol totale maximale sur un même terrain
  - a. des abris de jardin et des abris à animaux est fixée à 15m<sup>2</sup> par type d'annexes,
  - b. des piscines est fixée à 20m<sup>2</sup>.
5. En secteur Njo, l'emprise au sol totale maximale des abris de jardin est fixée à 9m<sup>2</sup> sur un même lot attribué à une personne.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur totale maximale des constructions admises, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 11 mètres au faitage.
2. Hors secteur Njo, la hauteur totale maximale des annexes (abris divers...), calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 5 mètres au faitage.
3. En secteur Njo, la hauteur totale maximale des abris de jardin, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 2,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
4. La hauteur totale maximale des éoliennes, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 10 mètres hors tout. Cette prescription ne concerne pas les parcs éoliens.
5. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
6. En secteur Nj, la hauteur maximale des murs sur le terrain, hors murs de clotûres, est fixée à 1,20 mètres à partir du terrain naturel avant tout remaniement ; en cas de séquences de murs, la distance entre deux murs devra être égale à la hauteur du mur le plus haut, l'angle formé par la succession des murs ne devant pas dépasser 45°, tel que représenté ci-dessous :



7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics.
8. Les points 1 à 6 ne s'appliquent pas à la zone Ng

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Pour toute construction,
  - les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus<sup>17</sup>.
  - l'utilisation du blanc pur, des couleurs vives ou brillantes, de matériaux brillants (hors panneaux solaires et toits solaires) et les bardages de couleur argentée seront interdits pour les façades, les murs et les toitures.
  - les taupinières sont interdites autour des constructions.
  - les caissons de volets extérieurs sont interdits ; toutefois, sur un bâtiment existant, ils pourront être admis à l'extérieur, à condition de ne pas dépasser l'alignement de la façade de la construction.
3. En dehors des tuiles solaires, des panneaux solaires et des toits végétalisés, la couverture des toits des constructions devra s'inscrire dans les teintes naturelles des camaïeux de rouges-terres cuites ou de noirs ou gris ou de vert sombre et d'aspect mat, ou sera en bois.
4. En secteur Nj, les constructions annexes seront bâties :
  - soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
  - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.
5. En secteur Njo, les constructions seront bâties en bois ou aspect bois, et les toits présenteront deux pans. La construction à partir de matériaux de fortune est interdite.
6. Clôtures en secteurs Nj et Njo:
  - L'utilisation de matériaux non destinés à être utilisés en clôture est interdite (ex : tôle ondulée, bac acier...).
  - la clôture sur rue présentera une hauteur maximale de 1,20 mètres, les clôtures en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 2 mètres ;
  - sauf en secteur Nj, ces clôtures seront composées au choix d'un système à claire voie et/ou d'une haie ou de plantations ;
  - en secteur Nj, les clôtures en limites séparatives seront composées au choix :
    - d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale ;
    - d'un système à claire voie ou claustra ;
    - d'un grillage ;
    - d'une haie ou de plantations ;
    - de panneaux de bois ou d'imitation bois, sans entraîner de fermeture totale ou majoritaire ;
  - Pour les haies végétales, l'emploi unique d'ifs, de thuyas, de lauriers et de résineux est déconseillé. En dehors de la charmille, la haie sera préférentiellement diversifiée, l'emploi d'espèces non adaptées au climat et à la nature du sol étant à éviter.
7. Les points 2 à 6 ne s'appliquent pas à la zone Ng

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Voir article 2, alinéa 7 des dispositions générales.

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

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :

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 défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

---

<sup>17</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

3. La zone comporte les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5, alinéa 7 du code de l'urbanisme, et symbolisés par un graphisme spécifique sur les plans graphiques. Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable et sont admises (ex : entretien des berges...). L'abattage et la coupe<sup>18</sup> des éléments boisés sains sont interdits sauf pour des raisons de sécurité (éléments dangereux) ou pour des projets présentant un intérêt public ou général. En dehors de ces deux cas, tout abattage et coupe d'éléments boisés sains sera suivi de nouvelles plantations<sup>19</sup>.

---

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

— Sans objet.

---

<sup>18</sup> en dehors des coupes d'entretien courant

<sup>19</sup> A la charge de personne publique ou privée ayant arraché le ou les éléments boisés.

## **ANNEXES**



1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants

**Article L123-2**

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

d) A délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Article L230-1**

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

**Article L230-2**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

**Article L230-3**

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

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

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

en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d) de l'article L123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L13-15 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 L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, 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 L230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-4**

Dans le cas des terrains mentionnés aux a) à c) de l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, 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 L230-3. 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 L230-3.

#### **Article L230-4-1**

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d) de l'article L123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisations de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais.

#### **Article L230-5**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-6**

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## 2. Définition des espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article L 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article R 130-1 : « Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

### 3. Définition de la surface de plancher(art. L112-1 et R 112-2 du CU), de l'emprise au sol et du coefficient d'occupation du sol

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

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 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.

#### **Surface fiscale ou taxable (art. L331-10 et R 331-7 du CU)**

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

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 sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

#### **Emprise au sol (art. R420-1 du CU)**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et

surplombs inclus.

***Coefficient d'Occupation du Sol (art. R 123-10 du CU)***

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. [...]

#### 4. Définitions utiles

##### **a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.**

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à déclaration préalable (R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, tels les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

##### **b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.**

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire :

- dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs ou plus de six tentes ou caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- pour le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements (R421-19 du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs (lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements) ou 20 % du nombre des emplacements.

La pratique du camping est réglementée par les articles R111-41 à R 111-43 du code de l'urbanisme.

##### **c) Les parcs résidentiels de loisirs et HLL**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire (Article R 421-19 du Code de l'Urbanisme).

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Art. R 111-31 du code de l'urbanisme). Leur implantation est encadrée par les dispositions prévues à l'article R 111-32 du code de l'urbanisme.

##### **d) Les résidences mobiles de loisirs.**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (Art. R 111-33 du code de l'urbanisme). Leur installation est encadrée par les dispositions des articles R 111-34 à R 111-36 du code de l'urbanisme.