

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAY-SAINT-CHRISTOPHE



Règlement

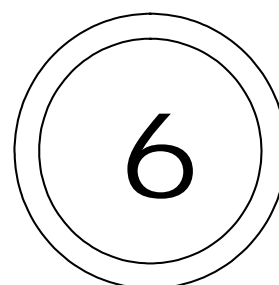
Approbation du P.O.S. : 2 février 1999

**Date de la Délibération du Conseil
Communautaire approuvant le PLU :
18 janvier 2017**

Atelier A4 architecture et urbanisme durables
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31
Web : www.atelier-a4.fr – E-mail : nvc@atelier-a4.fr

Territoires	Durables	Conseil
Pascal RIFF – paysagiste		
60 rue Sainte Hélène – 57700 HAYANGE		
Tel : 09 61 29 86 84 – tdconseil@orange.fr		

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



REGLEMENT P.L.U.

Rédaction du 18 janvier 2018

SOMMAIRE

	Page
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	p. 3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	p. 4
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	p. 4
ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES	p. 6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 7
CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone U, secteurs Uc, Ud, Udc1, Udc2, Udlg, Udn et Ue	p. 8
CHAPITRE II - Dispositions applicables à la zone Ux	p.25
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p.33
CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone 1 AU	p.34
CHAPITRE II - Dispositions applicables à la zone 2 AU	p.44
CHAPITRE III - Dispositions applicables à la zone 2 AUx	p.47
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.51
CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone A	p.52
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p.59
CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone N	p.60
ANNEXES	p.67
Lexique	p.69





I

DISPOSITIONS GENERALES



DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LAY-SAINT-CHRISTOPHE délimité sur le plan N° 4 à l'échelle de 1/5 000^e par des pointillés d'épaisseur 2mm et sur le plan N° 5 à l'échelle de 1/2 000^e par des pointillés d'épaisseur 2mm.

ARTICLE 2 - 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de



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

⇒ **La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Elle sera urbanisable lorsque les équipements (réseaux et voirie) seront réalisés.

⇒ **La zone 1 AUx**

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

⇒ **La zone 1 AUl**

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

⇒ **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 œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

Les zones peuvent être divisées en sous-zones.

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R151-18, R151-20, R151-22 et R151-24 du Code de l'Urbanisme.



ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. 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 (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti, existant à la date où le P.L.U. est rendu applicable, n'est pas conforme aux règles édictées par le présent 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE U

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

L'article R111-13 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation ou de mouvement de terrain, de chute de masses rocheuses ou lié au passage de canalisations.

Cette zone est concernée par les inondations de l'Amezule et du ruisseau du Chavenois, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (voir zone tramée sur le règlement graphique).

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, il est nécessaire de se référer à l'Atlas départemental des glissements de terrain (voir zone grisée foncée sur le règlement graphique correspondant à la zone d'aléa fort).

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

Cette zone est concernée par le passage de canalisations de transports de matières dangereuses (oxyduc). Conformément à l'arrêté du 4 août 2006 modifié le 20 décembre 2010 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de danger ont été définies par des études de sécurité. (se référer au règlement graphique et au chapitre 5 « contraintes et servitudes » du rapport de présentation).

La zone U comprend 7 secteurs :

- Le secteur Uc correspondant au centre ancien de la commune, constitué d'un bâti construit en ordre continu,
- Le secteur Ud correspondant aux extensions récentes de la commune, constitué d'un bâti en ordre discontinu,
- Le secteur Udc1 correspondant à un secteur correspondant à l'ancien bâtiment des infirmières de l'ancien sanatorium destiné à de l'habitat collectif
- Le secteur Udc2 correspondant à un secteur du centre village pour lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit être respectée,
- Le secteur UdIg correspondant à un quartier particulier avec une grande cohérence urbaine et architecturale, rue Louis Guingot, constitué de maisons jumelées
- Le secteur Udn correspondant à un quartier particulier avec une grande cohérence urbaine et architecturale, rues des Jardins, rue Antonin Daum, Place Emile Wirtz et rue des Munières, constitué de maisons jumelées ou isolées sur la parcelle
- Le secteur Ue comprenant les équipements publics.



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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos et couverts spécialement aménagés à cet effet
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone
- les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone
- Dans les secteurs Ue, les constructions et installations autres que celles qui sont liées à des services publics ou d'intérêt collectif et directement liées aux domaines suivants :
 - social, scolaire ou culturel
 - administration publique
 - services techniques publics ou de secours
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public

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

Dans tous les secteurs

Un recul de 10 m si possible de part et d'autre des berges des cours d'eau est exigé pour toute construction ou tout aménagement autorisé dans la zone. Cette distance peut être réduite à 6 m en cas d'impossibilité avérée du respect des 10 m.

Dans les secteurs Uc, Ud, Udn et Udlq :

1. Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au plus dix unités à condition qu'ils soient liés à une activité existante.
2. Les constructions à usage agricole à condition qu'il s'agisse d'extension, de transformation de bâtiments agricoles existants et des annexes techniques nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes.
3. Le stationnement de caravane(s) à condition que la durée dudit stationnement n'excède pas trois mois.



4. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, et dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier.

Dans le secteur Udc1 :

Les constructions de toute nature à condition qu'elles soient liées à une opération d'habitat collectif.

Dans le secteur Udc2 :

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent la diversité de formes urbaines et le schéma d'aménagement et la densité proposés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans les secteurs Ue :

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

I - Voirie

Les caractéristiques des voiries devront répondre aux besoins liés à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues. Elles répondront à toutes les obligations réglementaires liées à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

De manière générale, l'implantation et le dimensionnement des voiries doivent être concertées avec les services gestionnaires en charge de la collecte des ordures ménagères et des voiries.

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée existante ou à créer) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 9,00 mètres d'emprise pour la voie à double sens de circulation
 - b) 5,00 mètres d'emprise pour la voie à sens unique de circulation
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Tout projet d'aménagement doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacement.



5. Les pistes cyclables doivent avoir 2,50 m d'emprise minimale ou 1,50 m pour la bande cyclable.
6. Les sentiers piétons doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise minimale. Les sentiers piétons existants doivent être conservés conformément au document graphique.

II- Accès

1. Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée existante ou à créer ou une servitude d'une largeur répondant notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule sur la voie publique. Toutefois, les unités foncières de plus de 30 mètres de façades peuvent disposer d'un deuxième accès.
2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Cependant, les accès traversant transversalement les sentiers touristiques et les pistes cyclables sont autorisés.
4. Les accès des riverains sur les R.D. sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de de la circulation. Un seul accès par unité foncière est autorisé.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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



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

2. Eaux pluviales

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

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

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

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans les secteurs Uc, Ud, Udc1, Udc2, Udlq et Udn :

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

Dans les secteurs Uc :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile des constructions doit se situer à l'alignement des voies et emprises publiques, ou dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions annexes (abris de jardin, remises, garages ...), non accolées à la construction principale, elles s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.



3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie au paragraphe 1 du présent article sous réserve :
 - d'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public (autorisation de voirie, accordée à titre précaire, révocable et contre paiement d'une indemnité)
 - de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
 - ni de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain,),
 - de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
4. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies aux paragraphes 1 et 2 du présent article, les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées en dehors de la bande d'implantation telle que définie paragraphe 1 du présent article, et éventuellement, sous réserve :
 - d'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public (autorisation de voirie, accordée à titre précaire, révocable et contre paiement d'une indemnité)
 - de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
 - ni de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain,),
 - de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Dans les secteurs Ud, Udc1 et Udc2 :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile de la construction et de ses extensions ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 20 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies au paragraphe 1 du présent article, en cas d'extension, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile de la construction doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches. Si pour des raisons de configurations parcellaires et d'implantation originelle de la construction, cette règle ne peut s'appliquer, l'extension doit se situer dans le prolongement de l'implantation de la construction existante.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
4. Les autres constructions sur la même parcelle ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches.
5. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie au paragraphe 1 du présent article sous réserve :
 - d'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public (autorisation de voirie, accordée à titre précaire, révocable et contre paiement d'une indemnité)



- de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
 - ni de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain,),
 - de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
6. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies aux paragraphes 1 et 2 du présent article, les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées en dehors de la bande d'implantation telle que définie paragraphe 1 du présent article, et éventuellement, sous réserve :
- d'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public (autorisation de voirie, accordée à titre précaire, révocable et contre paiement d'une indemnité)
 - de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
 - ni de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain,),
 - de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Dans les secteurs Udlq et Udn :

1. En cas de première construction sur la parcelle, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches
2. En cas d'extension, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile de la construction doit être implantée dans la bande d'implantation définie à partir de la ligne d'implantation de la façade existante sur rue (partie la plus longue) sur une profondeur de 20 m.
3. Aucune construction, accolée ou non, ne pourra s'implanter en avant de la ligne d'implantation de la façade existante sur rue (partie la plus longue).
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions annexes (abris de jardin, remises, garages ...), non accolées à la construction principale, elles s'implanteront soit sur la limite définie par la ligne d'implantation de la façade existante sur rue (partie la plus longue), soit en recul.
5. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie au paragraphe 1 du présent article sous réserve :
 - d'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public (autorisation de voirie, accordée à titre précaire, révocable et contre paiement d'une indemnité)
 - de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
 - ni de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain,),
 - de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
6. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies aux paragraphes 1 et 2 du présent article, les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées en dehors de la bande d'implantation



telle que définie paragraphe1 du présent article, et éventuellement, sous réserve :

- d'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public (autorisation de voirie, accordée à titre précaire, révocable et contre paiement d'une indemnité)
- de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
- ni de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain,),
- de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Dans les secteurs Ue :

1. Les constructions et installations s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.
2. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie au paragraphe1 du présent article sous réserve :
 - d'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public (autorisation de voirie, accordée à titre précaire, révocable et contre paiement d'une indemnité)
 - de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
 - ni de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain,),
 - de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
3. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies aux paragraphes 1 et 2 du présent article, les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées en dehors de la bande d'implantation telle que définie paragraphe1 du présent article, et éventuellement, sous réserve :
 - d'obtention d'une autorisation d'occuper le domaine public (autorisation de voirie, accordée à titre précaire, révocable et contre paiement d'une indemnité)
 - de ne pas entraver la circulation (piétonne, cycliste, automobile),
 - ni de ne pas entraver l'occupation actuelle du sol (réseaux, candélabres, mobilier urbain,),
 - de respecter la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Dans les secteurs Uc:

1. Lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 mètres, la façade sur rue de la construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.



2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites latérales est obligatoire. Le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne pourra être inférieur à 3 mètres.
3. Les vérandas s'implanteront sur limite séparative ou avec un recul minimum de 3 m.
4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines et serres.
5. Les abris de jardin non accolés à la construction principale s'implanteront en limite séparative.
6. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus, sous réserve d'obtention de l'autorisation du (des) propriétaire(s) voisin(s).
7. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies aux paragraphes 1 et 2 du présent article, les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées en dehors de la bande d'implantation telle que définie aux paragraphes 1 et 2 du présent article, sous réserve d'obtention de l'autorisation du (des) propriétaire(s) voisin(s).
8. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
9. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

Dans les secteurs Ud, Udc1, Udc2 , Ud1q, Udn et Ue :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire ne pourra être inférieure à 3 mètres.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux abris de jardin (vérandas, piscines et serres).
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus, sous réserve d'obtention de l'autorisation du (des) propriétaire(s) voisin(s).
4. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies aux paragraphes 1 et 2 du présent article, les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées en dehors de la bande d'implantation telle que définie aux paragraphes 1 et 2 du présent article, sous réserve d'obtention de l'autorisation du (des) propriétaire(s) voisin(s).



ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**Dans tous les secteurs**

Sur une même unité foncière, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de -5 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**Dans les secteurs Uc, Ud, Udc1, Udc2, Udlq et Udn :**

L'emprise maximale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30m² pour les constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 12m² pour les abris de jardin et autres remises.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les secteurs Uc :

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

1. La hauteur à l'égout de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de l'égout de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de l'égout de la construction voisine la moins élevée sans être supérieure à 9 mètres.
Toutefois, la hauteur de référence peut ne pas être celle de la construction voisine, mais celle de l'ensemble des constructions, dans le cadre d'une rue présentant une unité de hauteur à l'égout, avec le souci de respecter cette unité.
2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4mètres au point le plus haut de la construction.
3. Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques ou autres superstructures exclus).

Dans les secteurs Ud, Udc2, Udlq et Udn :

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, en tout point de la construction (ouvrages techniques ou autres superstructures exclus).

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9,00 mètres pour les toitures autres que les toitures terrasses (plates).



2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8,00m au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses (plates).
3. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres..
4. Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12 m.

Dans le secteur Udc1 :

1. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, à l'égout (fil d'eau) de la toiture.
2. La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations projetées est fixée à 12 m (ouvrages techniques ou autres superstructures exclus).

Dans les secteurs Ue :

1. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement en tout point de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions et installations projetées est fixée à 12 m (ouvrages techniques ou autres superstructures exclus).

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ☐ le volume et la toiture,
 - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ☐ l'adaptation au sol,
 - ☐ les murs, clôtures et usoirs.
3. Les architectures régionalistes issues d'autres régions que la Lorraine sont interdites pour le volume, la toiture, les matériaux et les couleurs.
4. Les paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage collectif ni aux ouvrages techniques concourant aux missions de service public en secteur Uc, Ud.
5. Les constructions remarquables repérées par un triangle sur le règlement graphique du P.L.U. et identifiées dans le rapport de présentation ont une valeur patrimoniale suffisante pour avoir un fort impact sur l'identité culturelle et sur le paysage urbain de la commune. En cas de travaux sur ces constructions il conviendra de respecter l'esprit initial qui a prévalu en termes de composition architecturale, d'emploi de matériaux et de coloris.



⇒ **le volume et la toiture,**

Dans les secteurs Uc :

1. Pour les bâtiments sur rue, les toitures seront à deux pans et auront le faitage le plus possible parallèle à l'axe de la voie.
2. Les toitures à un pan et toitures terrasses (plates), végétalisées ou non, sont autorisées, pour les extensions et annexes
3. Les toitures à trois ou quatre pans seront autorisées pour des bâtiments d'angle, ou adossés ou associés sur cour
4. Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits
5. L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise dans une fourchette comprise entre 25° et 30° par rapport au plan horizontal.
6. Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante
7. L'emploi du verre est autorisé pour réaliser une verrière ou une véranda.
8. Pour les abris de jardin, il n'y a pas d'exigence de forme ni de pente de toiture.

- **Dans les secteurs Ud, Udc1, Udc2 et Ue :**

Pas de prescription.

- **Dans les secteurs Udn et Udlq :**

Les toitures devront conserver l'aspect d'origine (aspect initial de la construction avant éventuels travaux de modification de l'aspect), dans leur forme et leur couverture.

⇒ **les matériaux, l'aspect et la couleur,**

Dans les secteurs Uc :

1. Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge naturel, soit en ardoise naturelle si remplacement d'une toiture en ardoise d'origine. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, vérandas, serres et piscines.
2. Pour les enduits, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
3. Les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité, avec une finition taloché fin ou brossé. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel.
4. Les menuiseries en bois et les volets en bois seront peints
5. Pour les menuiseries, le blanc pur est interdit.
6. Pour aider au choix des enduits, nature et couleur, ainsi que pour le choix des couleurs de menuiseries, un nuancier édité par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement est consultable en mairie. De même, des fiches pratiques éditées par les Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine de Lorraine sont consultables en mairie.

Dans les secteurs Ud et Udc2 :

Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge naturel, soit en ardoise naturelle si remplacement d'une toiture en ardoise d'origine. Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments



remarquables identifiés qui n'auraient pas de couverture d'origine en tuiles de terre cuite rouge ou en ardoise, ni aux abris de jardin.

Dans les secteurs Ud, Udc1, Udc2, Udlq et Udn :

Pour les enduits, les couleurs vives sont interdites sauf pour des éléments individualisés de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

⇒ ***les éléments de façade, tels que percements et balcons,***

Dans les secteurs Uc :

1. Les percements des baies seront plus hauts que larges sauf pour le niveau de surcroît et les façades commerciales.
2. Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
3. La suppression de volets bois, des persiennes, des portes cochères, sont interdits, si leur état ne permet pas la restauration, ils seront remplacés à l'identique ou par un matériau présentant l'aspect du bois peint.
4. La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit.
5. La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
6. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
7. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants l'ordonnancement des percements d'origine devra être respecté sauf en cas de façade borgne ou faiblement percée auquel cas un ordonnancement traditionnel sera réalisé.
8. Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail est interdit
9. Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.
10. Les huisseries seront posées en ménageant un tableau. La pose des huisseries au nu extérieur de la maçonnerie est interdite.

Dans les secteurs Ud, Udc1, Udc2, Ue, Udlq et Udn :

Pas de prescription

⇒ ***l'adaptation au sol.***

Dans les secteurs Uc, Udc1, Udc2, Udlq et Udn:

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

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription



⇒ Murs, clôtures et usoirs

Dans les secteurs Uc Udc2, Udn et Udlq

Les murs de clôture existants, caractéristiques du village ancien (d'une hauteur variable entre 1,20 m et 2,00 m ou plus), mais aussi les murets de clôture de faible hauteur caractéristiques d'une opération d'ensemble, et repérés sur le règlement graphique devront être conservés et restaurés à l'identique, sans rehaussement pour ceux qui sont inférieurs à 2,00 m.

Toutefois des ouvertures peuvent être réalisées, si les conditions suivantes sont respectées :

- Les ouvertures existantes doivent être conservées
- L'ouverture projetée aura une largeur maximale de 3,00 m

Pour les murs hauts (de 1,20 m à 2,00m ou plus) :

- Une seule ouverture est autorisée par parcelle
- Le portail éventuel sera plein au moins sur 2/3 de sa hauteur et d'une hauteur similaire au muret, limitée à 2,00 m au maximum, en bois ou en métal et de coloris sombre.

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

Dans les secteurs Uc et Ud

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

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

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

Dans les secteurs Ud, Udn et Udlq

Les murets de clôture de faible hauteur, caractéristiques d'une opération d'ensemble, repérés sur le règlement graphique doivent conserver l'aspect d'origine, à savoir une faible hauteur (environ 0,80 mètre dont 0,20 à 0,40 mètre pour le mur bahut) et une grande transparence. La hauteur des portails ne dépassera pas celle des clôtures.

La conception et la couleur des clôtures seront en harmonie avec celles des clôtures avoisinantes.



Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

1. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
2. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation soit :
 - en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut; Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu,
 - en acquérant des places dans un parc privé voisin. Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat (200 mètres) est requise.
 - en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation (30 ans minimum).
4. Pour la rénovation de constructions existantes, les places de stationnement seront maintenues et suffiront aux besoins des logements produits suite à rénovation, sauf à ce qu'une surface de plancher de plus de 50 m² supplémentaire soit créée.

Stationnement des véhicules motorisés :

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

Dans les secteurs Uc, Udc1, et Ue:

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



- bureaux	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ² de surface de plancher
- services recevant du public	1 emplacement pour 15m ² de surface de plancher

Dans les secteurs Ud, Udc2, Udlg et Udn :

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

Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

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

- logements collectifs :	1 m ² pour 70 m ² de surface de plancher avec un minimum d'emplacement par logement
- lieu de travail :	1 emplacement pour 10 salariés
- Etablissement scolaire :	1 emplacement pour 10 élèves
- Etablissement recevant du public :	1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

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



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

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

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

Dans tous les secteurs

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts.
Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront d'essence locale. (Pour des conseils et suggestions de plantations, voir guide végétaux édités par les Parc Naturel Régional de Lorraine et Parc Naturel Régional des Vosges du Nord).
2. La zone comporte des boisements définis comme éléments paysagers à protéger, figurant sur les plans graphiques. La suppression de ces boisements est interdite.
- 3.
4. Dans le secteur Ud, la plantation d'un arbre de haute tige par terrain sera exigée.
5. **Stockage des déchets:**
Les bacs collecteurs de déchets seront entreposés sur le domaine privé, soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur dans un espace spécifique et aménagé afin que ceux-ci soient dissimulés.
6. Les haies, bosquets, jardins et arbres remarquables repérés sur le règlement graphique sont à protéger, ils ne peuvent être défrichés ou coupés sans être remplacés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE U 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Dans les aménagements de voirie, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.



ZONE Ux

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

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

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (se référer à l'Atlas départemental des glissements de terrain).

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sauf pour les cas visés à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone

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

Les logements à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, qu'ils soient intégrés dans le bâtiment à usage d'activités et que leur superficie totale soit limitée à 100 m² sans toutefois excéder 30% de l'emprise totale au sol de l'ensemble des bâtiments.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée existante ou à créer) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 9,00 mètres d'emprise pour la voie à double sens de circulation
 - b) 5,00 mètres d'emprise pour la voie à sens unique de circulation
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
3. Les accès des riverains sur la RD {Rue de Bouxières-aux-Dames} sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les accès des riverains sur la RD {Rue du Docteur Montaut} et la voie express de la banlieue est de Nancy-sont interdits.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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



II – Assainissement

1. Eaux usées

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

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

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, doit se situer à une distance minimale 5 m de la limite d'emprise de la voie.



2. Cet article peut ne pas être appliqué pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.
3. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- 2 Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être égale à 5 mètres.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, en tout point de la construction.

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10,00 mètres.
2. Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12 m.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux 11.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

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



Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

2. L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé.
3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
4. Les couleurs vives et très claires dans une proportion dominante sont interdites.
5. Les espaces libres destinés au dépôt ou stockage devront être spécifiquement aménagés et hors de vue de tout point de l'espace public environnant (clôture végétale) en particulier depuis la RD rue du Professeur Montaut.
6. CLOTURES
 - a) La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres.
 - b) Elles devront être constituées par des haies vives, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide posés ou non sur un mur-bahut de 0,40 mètre de haut maximum. Une attention particulière sera accordée à la clôture orientée vers la RD rue du Professeur Montaut.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :

- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce	1 emplacement pour 30 m ²
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ² avec un nombre minimum fixé à 2 emplacements
- logement de gardiennage	2 emplacements par logement
- artisanat et industrie	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 30 m ²
- équipement public	selon les besoins de l'opération
- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.



2. Stationnement des véhicules non motorisés :

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

- lieu de travail : 1 emplacement pour 10 salariés
- Etablissement scolaire : 1 emplacement pour 10 élèves
- Etablissement recevant du public : 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible

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

La surface destinée au stationnement des deux-roues devra être couverte et ne pourra être inférieure à 5m².

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

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

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts ; ces derniers devront représenter au minimum 10% hors voirie et hors stationnement comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert.
2. Les plantations existantes seront préservées et des abattages ne seront effectués qu'en fonction des besoins indiqués dans la demande de permis de construire.
3. La zone comporte des boisements définis comme éléments paysagers à protéger, figurant sur les plans graphiques. La suppression de ces boisements est interdite.
4. Les aires de stockage de matériaux extérieures doivent être plantées en périphérie par des haies végétales.
5. Toute aire de stationnement de véhicules légers devra être plantée au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
6. Les plantations pour les arbres de haute tige, haies et arbustes seront d'essence locale (Pour des conseils et suggestions de plantations, voir guide végétaux édités par les Parc Naturel Régional de Lorraine et Parc Naturel Régional des Vosges du Nord).
7. Stockage des déchets:

Les bacs collecteurs de déchets seront entreposés sur le domaine privé, soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur dans un espace spécifique et aménagé afin que ceux-ci soient dissimulés.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE Ux 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription

ARTICLE Ux 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Dans les aménagements de voirie, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.





III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE 1 AU

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

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

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (se référer à l'Atlas départemental des glissements de terrain).

La zone 1 AU comprend 2 secteurs :

- Le secteur 1 AUe destiné à des équipements collectifs
- Le secteur 1 AUc correspondant à l'ancien Centre Spillmann (sanatorium)

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement ménagés à cet effet
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone
- les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone
- Dans le secteur 1 AUe, les constructions et installations autres que celles qui sont liées à des services publics ou d'intérêt collectif, directement liées aux domaines suivants :
 - social, scolaire ou culturel
 - administration publique
 - services techniques publics ou de secours
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public



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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
3. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition que la superficie des constructions ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher.
4. Dans la zone 1AU de l'ancien sanatorium, tout aménagement est soumis à la réalisation d'une étude géotechnique par expert agréé
5. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, et dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier.

Dans le secteur 1 AUc :

Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble
- b) qu'elles soient destinées à de l'habitat collectif (constructions neuves ou réhabilitées)

Dans le secteur 1 AUe :

Les logements à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'ils soient intégrés dans le bâtiment à usage d'équipement collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 10,00 mètres d'emprise pour les voies de transit à double sens de circulation
 - b) 9,00 mètres d'emprise pour les voies de desserte (sans passage de transport en communs) à double sens de circulation
 - c) 5,00 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation



4. Les pistes cyclables doivent avoir 2,50 mètres d'emprise minimale ou 1,50 m pour la bande cyclable.
5. Les sentiers piétons devront être conservés conformément aux dispositions graphiques du plan de zonage, les nouveaux sentiers devront avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.
6. Dans toutes les rues, 5 places de stationnement sur l'espace public seront exigées par opération de 8 logements à la charge de l'aménageur, éventuellement regroupées.
7. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et en particulier aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

II- Accès

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

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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



2. Eaux pluviales

La prise en compte de la problématique eaux pluviales est indispensable pour toute opération d'aménagement, il y a nécessité de réaliser des études préalables afin de déterminer les dispositions et ouvrages nécessaires pour réduire le risque d'inondations.

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

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

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

Dans le secteur 1 AUe

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



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

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

Dans le secteur 1 AUe

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 2 mètres.
3. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article 1 AU8 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, en tout point de la construction.

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9,00 mètres pour les toitures autres que les toitures terrasses (plates).
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8,00m au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses (plates).
3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.



4. Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12 m.

Dans les secteurs 1 AUc

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, en tout point de la construction.

La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser la hauteur actuelle de l'ancien sanatorium.

Dans les secteurs 1 AUe

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, en tout point de la construction.

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12,00 mètres

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable et de qualité environnementale : orientation des façades afin de bénéficier des apports solaires passifs, dimension des ouvertures et des occultations en fonction de l'orientation, capteurs solaires (Eau Chaude Sanitaire ou/et photovoltaïque), etc ...
Le recours aux énergies renouvelables doit être favorisé pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire (voir article 1AU15).
Les eaux pluviales des toitures pourront être récupérées pour une réutilisation pour un usage WC, machines à laver, arrosage, ...
2. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ☐ le volume et la toiture,
 - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ☐ l'adaptation au sol,
 - ☐ les murs et clôtures.
3. Les architectures régionalistes issues d'autres régions que la Lorraine sont interdites pour le volume, la toiture, les matériaux et les couleurs.
4. Les paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage collectif ni aux ouvrages techniques concourant aux missions de service public.

☐ le volume et la toiture

- La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade, de la



recherche d'une intégration dans le plan de toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

⇒ **les matériaux, l'aspect et la couleur**

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

⇒ **les éléments de façade**

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

⇒ **l'adaptation au sol.**

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

⇒ **les murs et clôtures**

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

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

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

La hauteur des clôtures séparatives ne dépassera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. La partie maçonnée des clôtures séparatives ne dépassera pas 0,40 mètre de haut.

Dans le secteur 1 AUc

- Les balcons seront conservés et maintenus ouverts.
- Sur la plateforme sud, repérée sur le règlement graphique par une trame de petits carrés, à l'avant du bâtiment de l'ancien sanatorium, il est interdit de construire des garages, seuls seront autorisés les pergolas, les abris de jardins et les clôtures.



ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

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

Stationnement des véhicules motorisés :

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

- maison individuelle	3 emplacements dont 2 emplacements extérieurs à la construction
- logements collectifs	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
- par groupe de 5 logements	1 emplacement visiteur, en plus des emplacements nécessaires aux logements créés
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ² de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ² de surface de plancher
- professions de santé et paramédicales	1 emplacement pour 12m ² de surface de plancher

Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

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

- logements collectifs :	1 m ² pour 70 m ² de surface de plancher avec un minimum d'emplacement par logement
- lieu de travail :	1 emplacement pour 10 salariés
- Etablissement scolaire :	1 emplacement pour 10 élèves
- Etablissement recevant du public :	1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible



Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

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

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

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

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts. Il est demandé d'améliorer la préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales en privilégiant les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle et en réduisant autant que faire se peut les surfaces en revêtement de sol imperméable.
2. Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture entre autres seront d'essence locale (Pour des conseils et suggestions de plantations, voir guide végétaux édités par les Parc Naturel Régional de Lorraine et Parc Naturel Régional des Vosges du Nord).
3. Pour toute opération de plus de 10 logements, un plan d'aménagement des espaces plantés sera exigé et réalisé en concertation avec la commune.
4. La plantation d'un arbre de haute tige sera exigée par tranche de 300 m² de terrain
5. La plantation d'un arbre sera exigée pour 5 places de stationnement
6. **Stockage des déchets:**
Les bacs collecteurs de déchets seront entreposés sur le domaine privé, soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur dans un espace spécifique et aménagé afin que ceux-ci soient dissimulés.
7. Dans le secteur 1AUc une zone tampon débroussaillée sera créée entre les habitations et la lisière de la forêt.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.



ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES**1- Apports solaires**

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

2- Protection contre les vents

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

ARTICLE 1AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Dans les aménagements de voirie, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

ZONE 2 AU

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

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

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (se référer à l'Atlas départemental des glissements de terrain).

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation ou la réfection.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès des riverains sur les RD 82 et 952 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.



2. Tout aménagement de voirie entraînant des décaissements de plus de 2.00 mètres sont interdits.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » annexé au P.L.U. sera appliqué.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile existante, à modifier ou à créer, de la construction projetée devra s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement.
2. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.



ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIE RENOUVELABLES

Pas de prescription

ARTICLE 2 AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE 2 AUx

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

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

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (se référer à l'Atlas départemental des glissements de terrain).

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

- Rappel

3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
4. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 2 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation ou la réfection.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès des riverains sur les RD 82 et 952 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

1. Tout aménagement de voirie entraînant des décaissements de plus de 2.00 mètres sont interdits.



ARTICLE 2 AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » annexé au P.L.U. sera appliqué.

ARTICLE 2 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile existante, à modifier ou à créer, de la construction projetée devra s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement.
2. Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

ARTICLE 2 AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2 AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.



ARTICLE 2 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2 AUx 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La zone comporte des boisements définis comme éléments paysagers à protéger, figurant sur les plans graphiques. La suppression de ces boisements est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 AU x14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AUx 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIE RENEUVELABLES

Pas de prescription

ARTICLE 2 AU x16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.



IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

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

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

Cette zone est concernée par les inondations de la Meurthe, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (se référer à la pièce n°15 « Plan des surfaces submersibles des vallées de la Moselle et de la Meurthe »).

Cette zone est concernée par les inondations de l'Amézule, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (voir zone tramée sur le règlement graphique).

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, il est nécessaire de se référer à l'Atlas départemental des glissements de terrain (voir zone grisée foncée sur le règlement graphique correspondant à la zone d'aléa fort).

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

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

Cette zone est concernée par le passage de canalisations de transports de matières dangereuses (oxyduc). Conformément à l'arrêté du 4 août 2006 modifié le 20 décembre 2010 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de danger ont été définies par des études de sécurité. (se référer au règlement graphique et au chapitre 5 « contraintes et servitudes » du rapport de présentation).

Elle comprend 2 secteurs :

- Deux secteurs Aa, correspondant à des espaces agricoles sensibles du point de vue paysager où toute construction est interdite
- Un secteur Ap, correspondant à une pépinière



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

- Rappel

1. L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable.
2. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles de l'article A2

Dans les secteurs Aa :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

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

1. Un recul de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est exigé pour toute construction ou tout aménagement autorisé dans la zone. Cette distance peut être réduite à 6 m en cas d'impossibilité avérée du respect des 10 m.
2. Toute construction à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole, au fonctionnement des services publics ou au fonctionnement des missions d'intérêt collectif
3. Dans le secteur Ap, toute construction à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation de la pépinière
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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



II- Accès

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

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

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



2. Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile existante, à modifier ou à créer, de la construction projetée devra s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement.
2. Une marge de recul de 21 mètres au minimum devra être respectée à compter de l'axe des RD pour toute construction.

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

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

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

Pas de prescription.



ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, en tout point de la construction.

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone ne peut excéder 9 mètres hors tout.
2. La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 12 mètres hors tout.
3. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10,00 mètres hors tout dans le secteur Ap.
4. Pour les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
5. La hauteur maximale pour les équipements publics, ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, est fixée à 12 mètres hors tout, hormis pour les pylônes, antennes et autres installations de très faible emprise au sol qui nécessitent techniquement d'atteindre une altitude plus importante.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Les bardages utilisés en façade seront exclusivement en bois.

Hormis pour la pierre naturelle, l'emploi de matériaux de récupération (tôles par exemple) est interdit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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



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

1. Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront d'essence locale. (Pour des conseils et suggestions de plantations, voir guide végétaux édités par les Parc Naturel Régional de Lorraine et Parc Naturel Régional des Vosges du Nord).
2. La zone comporte des boisements définis comme éléments paysagers à protéger, figurant sur les plans graphiques. La suppression de ces boisements est interdite.
3. En zone Aa, conformément aux dispositions du règlement graphique des plantations sont à créer en entrée de ville est.
4. **Stockage des déchets:**
Les bacs collecteurs de déchets seront entreposés sur le domaine privé, soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur dans un espace spécifique et aménagé afin que ceux-ci soient dissimulés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription

ARTICLE A 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.





V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

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

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation ou de mouvement de terrain, par des risques miniers, de chute de masses rocheuses, liés à la présence de cavités ou au passage de canalisations.

Cette zone est concernée par les inondations de la Meurthe, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (se référer à la pièce n°15 « Plan des surfaces submersibles des vallées de la Moselle et de la Meurthe »).

Cette zone est concernée par les inondations de l'Amezule et du ruisseau du Chavenois, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (voir zone tramée sur le règlement graphique).

Cette zone est concernée par des mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, il est nécessaire de se référer à l'Atlas départemental des glissements de terrain (voir zone grisée foncée sur le règlement graphique correspondant à la zone d'aléa fort).

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

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

Cette zone est concernée par la présence de cavités, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par le passage de canalisations de transports de matières dangereuses (oxydant et gazoduc). Conformément à l'arrêté du 4 août 2006 modifié le 20 décembre 2010 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de danger ont été définies par des études de sécurité. (se référer au règlement graphique et au chapitre 5 « contraintes et servitudes » du rapport de présentation).

Elle comprend 4 secteurs :

- Un secteur Ne, correspondant à un secteur comprenant des équipements sportifs et de loisirs et à la station d'épuration
- Un secteur Nh, correspondant à des secteurs isolés comprenant de l'habitation
- Un secteur Nj, correspondant à des secteurs de jardin
- Un secteur Nv, comprenant des vergers remarquables
- Un secteur Ns correspondant à des parcs de stationnement
- Un secteur Nx, correspondant à des secteurs isolés partiellement urbanisés comprenant des activités



- Un secteur Nens correspondant à l'espace naturel sensible « 54P86-Plateau de Malzéville »
- Un secteur Nf correspondant aux secteurs de la forêt liés à la gestion cynégétique

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

- Rappel

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Un recul de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est exigé pour toute construction ou tout aménagement autorisé dans la zone. Cette distance peut être réduite à 6 m en cas d'impossibilité avérée du respect des 10 m.
2. Pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone : l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée, à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux.
3. Les ouvrages et constructions techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif..
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
5. Dans les secteurs Ne uniquement, sont autorisées les installations et constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la mise en place et à l'exploitation :
 - - d'aires de jeux, de détente et de loisirs de plein-air,
 - - d'un système de traitement des eaux usées,
 - - de parkings
 - - les constructions liées à un de ces équipements publics
6. Dans les secteurs Nens uniquement sont autorisées :
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles nécessaires



- les constructions et équipement d'infrastructure directement liés à l'exploitation des réseaux existants.
7. Dans les secteurs Nf uniquement où sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires :
 - à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site,
 - à la gestion cynégétique
 8. Tout projet d'aménagement ou de constructions susceptible d'avoir un impact sur une zone humide nécessite que l'état et les fonctionnalités de cette zone soient préalablement analysés.
 9. Dans les secteurs Nh uniquement, pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée à condition que la surface de la nouvelle construction ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol.
 10. Dans le secteur Nh uniquement, sont également autorisés les garages et les abris de jardin et à animaux domestiques à raison d'une emprise au sol maximum de 30 m² en totalité.
 11. Dans le secteur Nj uniquement, sont autorisés les abris de jardin et abris à animaux domestiques fermés à condition que la surface de ces constructions ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol en totalité. Les piscines y sont également autorisées.
 12. Dans les secteurs Ns uniquement, sont autorisées les installations liées à un parc de stationnement, les abris à vélos et à voiture avec toiture végétalisée.
 13. Dans le secteur Nv uniquement, sont autorisés les abris de jardin à condition que la superficie maximale de 9m² d'emprise au sol, celles-ci seront limitées à une construction par unité foncière et qu'elles soient en dehors des éléments de paysage à protéger.
 14. Dans le secteur Nx uniquement sont autorisés les hangars, entrepôts ou autres constructions liés aux activités présentes dans le secteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

1. Eaux usées

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



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

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Dans tous les secteurs

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile existante, à modifier ou à créer, de la construction projetée devra s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement.
5. Une marge de recul de 21 mètres au minimum devra être respectée à compter de l'axe des RD pour toute construction.
3. Les équipements publics, les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en recul.



ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans tous les secteurs**

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Dans tous les secteurs**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9,00 mètres hors tout à partir du terrain naturel pour une construction à usage d'habitat autorisée à l'article N2
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10,00 mètres hors tout dans le secteur Nx.
3. Pour les constructions d'annexes autorisées à l'article N2, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
4. La hauteur maximale pour les équipements publics, ainsi que les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, est fixée à 12 m hors tout à partir du terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**Dans tous les secteurs**

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



Dans le secteur Ns

Les installations liées à un parc de stationnement, les abris à vélos et à voiture avec toiture végétalisée seront traités de façon à ce que ces réalisations s'insèrent harmonieusement dans le paysage de par leur faible volumétrie, de par l'emploi de certains matériaux (bois, acier,...) et de par les coloris employés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**Dans tous les secteurs**

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

Dans le secteur Ns**3. Plantations :**

- les arbres existants de l'ancien parc du Sanatorium seront préservés à moins que leur état sanitaire ne le permette pas, en ce cas ils seront replantés (même nombre, même essence) dans le périmètre du secteur Ns
- 30% minimum de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts.
- la plantation d'un arbre sera exigée pour 4 places de stationnement
- le parc de stationnement sera planté sur son pourtour d'une haie vive

3. Matériaux : les matériaux employés pour réaliser les places de stationnement devront être perméables.**4. Défrichage :**

En bordure du secteur 1AUc une zone tampon défrichée de 50 m sera créée afin d'éviter l'avancée de la forêt.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.



ARTICLE N 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 :

1- Apports solaires

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

2- Protection contre les vents

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

ARTICLE N 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.



ANNEXE





LEXIQUE





PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

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

ACCES

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

ACTIVITES

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

ACTIVITES ARTISANALES

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

ACTIVITES INDUSTRIELLES

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

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

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

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



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

ANNEXE

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

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

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

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

ARBRES DE HAUTES TIGES

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

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

BAIE

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

BUREAUX

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

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

CARACTERE PAVILLONNAIRE

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



CHIEN ASSIS (voir lucarne)

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



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

(Source : DICOBAT)

CLOTURE

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

COMMERCE

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

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

COMBLE(S)

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

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

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

CONSTRUCTIONS EN ORDRE DISCONTINU

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



DEROGATION

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

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

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

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

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

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

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

EMPLACEMENT RESERVE

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

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



EMPRISE AU SOL

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

EXISTANT (terrain, construction, installation)

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

EXTENSION

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

ENTREPOTS

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

FACADE

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

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

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

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

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

FENETRE

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



par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

HABITAT INDIVIDUEL ET HABITAT COLLECTIF

Selon le Code de la construction et de l'habitation (article R.111-17), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne disposant que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

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

INDIVIDUEL GROUPE

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

INSTALLATION CLASSEE

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

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

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

LARGEUR DE FACADE

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

LIMITES SEPARATIVES

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

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



Mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :

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

LOGEMENT

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salles d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

LOTISSEMENT

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

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

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

LUCARNE

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

MARGE DE REcul

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

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

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

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

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

MUR PIGNON

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

PLEINE TERRE

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



PROPRIETE

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

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

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

OPERATION GROUPEE

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

RETRAIT

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

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

SAILLIE

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

SECTEUR

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

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

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

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

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

*Fonds : terrain, propriété foncière



SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

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

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

SURFACE DE PLANCHER

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est définie par l'article R111-2 du code de l'urbanisme comme suit :

« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.»

TOIT TERRASSE

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

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

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

ZONAGE

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

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

ZONE

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

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

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

* de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,



* d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

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

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

