



# PLAN LOCAL D'URBANISME D'ILLANGE

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

## REGLEMENT

Choisissez un élément.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du Cliquez ici pour entrer une date.

A Illange, le .....  
M. Daniel PERLATI, le Maire

**Document pour enquête publique**  
**Version novembre 2019**



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Agence de Metz**

1 bis rue de Courcelles  
57070 METZ - FRANCE  
Tél : 03 87 21 08 79

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE :	Page :
0	07/11/2019	Enquête publique	OTE - Sonia FACEN		18376	2/102
					<b>URB1</b>	
Document1						

## Sommaire

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>17</b>
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	18
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	27
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	35
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ	39
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UP	44
Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UX	50
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>57</b>
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU	58
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUP	65
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 1AUX	71
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur 1AUZ	78
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur 2AU	87
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>92</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>98</b>



Titre I-

# Dispositions générales

## **Article 1- Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ILLANGE du département de la Moselle (n° INSEE : 57343).

## **Article 2- Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA, centre ancien ;
- UB, extensions récentes (notamment sous formes de lotissements) ;
- UE, équipements publics ;
- UJ, jardins ;
- UX, zone d'activités artisanales ;
- UP, zone portuaire (dont une partie de la ZAC Europort) ;

### LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser 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 une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU, secteurs destinés au développement de l'habitat ;
- 1AUX, secteur destiné au développement de la zone artisanale ;
- 1AUP, ZAC Europort ;
- 1AUZ, ZAC Megazone ;
- 2AU, secteurs destinés au développement de l'habitat lorsque le raccordement aux réseaux sera réalisable ;

### LES ZONES AGRICOLES

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A

### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

**DISPOSITIONS GENERALES**

---

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N

LES AUTRES PERIMETRES

**Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

**La zone inondable**

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis par le PPRi de la Moselle aux risques d'inondation de la Moselle.

**Les reculs au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme**

Sur le plan de zonage est figuré le recul de constructibilité à respecter en dehors des parties déjà urbanisées de la commune par rapport ;

à l'axe de l'A31 et de ses bretelles d'accès (100 mètres à l'Est et 60 mètres à l'Ouest en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme) ;

à l'axe de la RD654 (100 mètres de part et d'autre) ;

à l'axe de la RD1 (75 mètres) ;



### Article 3- Lexique

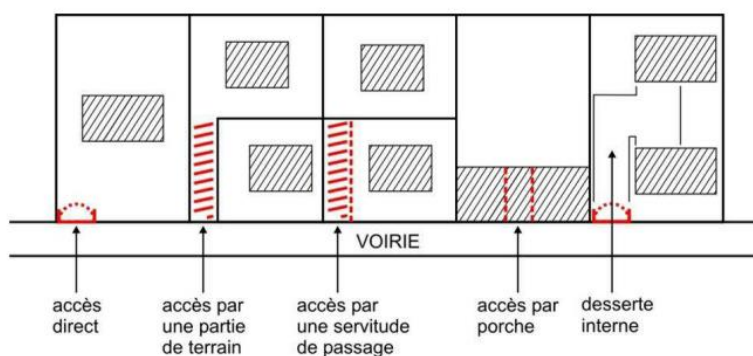
**Avertissement** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

#### ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

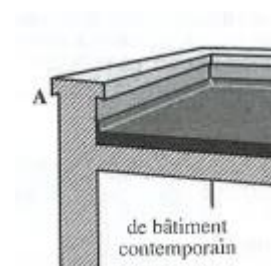
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



#### ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

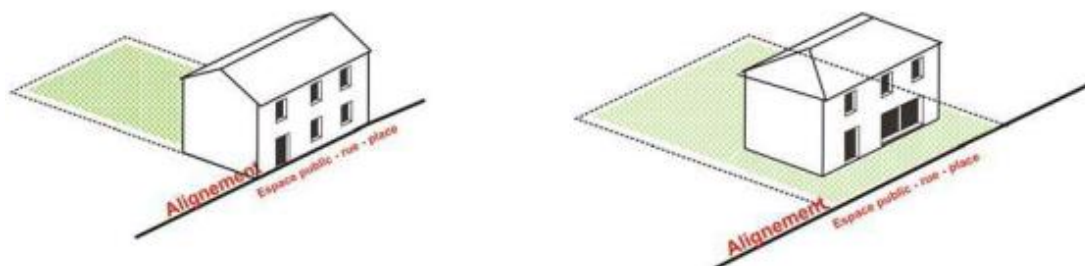


#### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



### ANNEXE

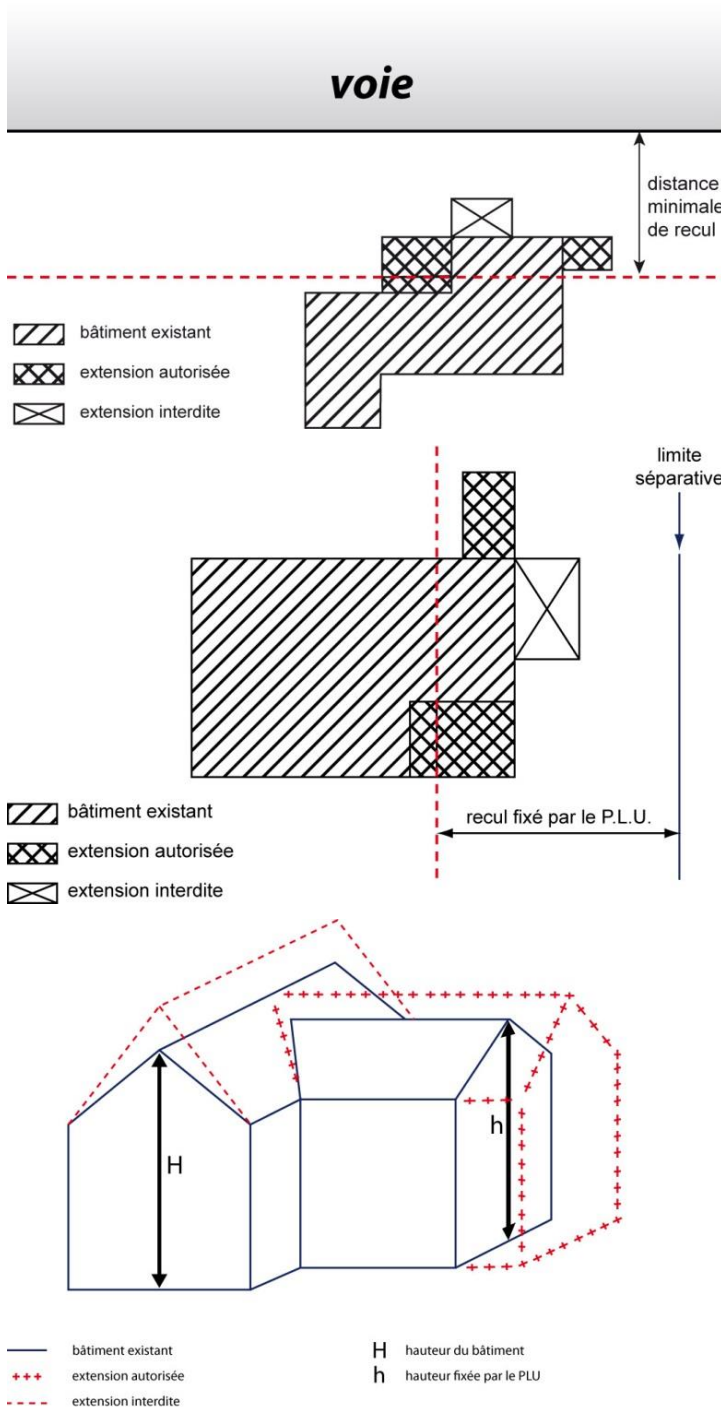
Il s'agit d'une construction

- située sur le même terrain qu'une construction principale ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non ;
- qui n'a pas un usage d'habitation.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, ...

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



– par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

– par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

– par rapport à la hauteur

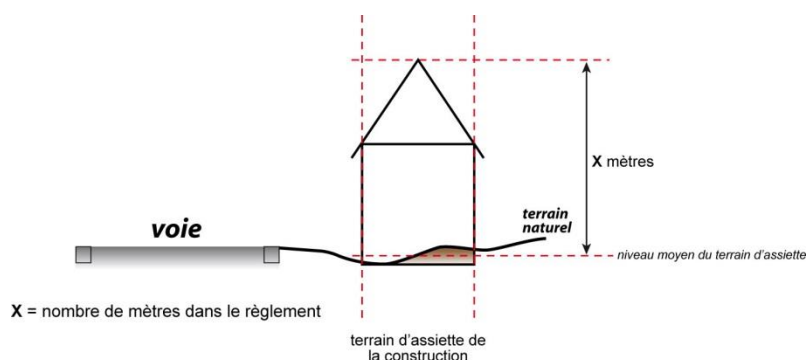
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

**CALCUL DE LA HAUTEUR**

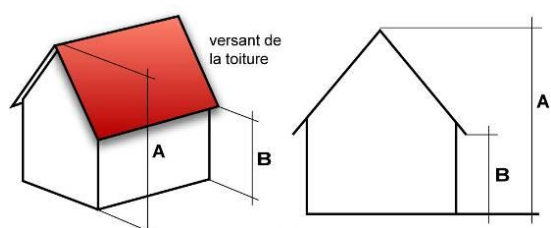
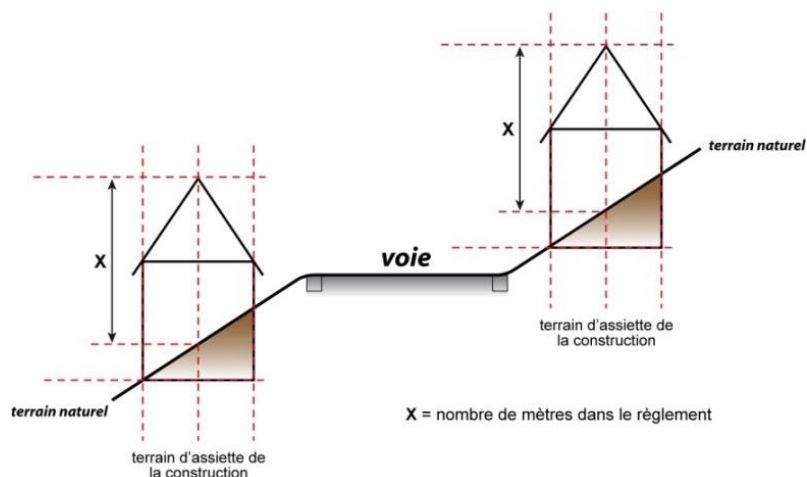
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

Sur un terrain naturel plat

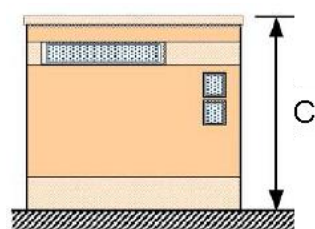


Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égout de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

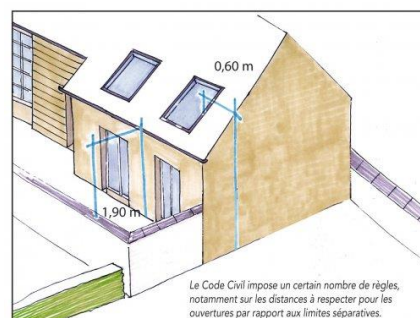
## CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

### – au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

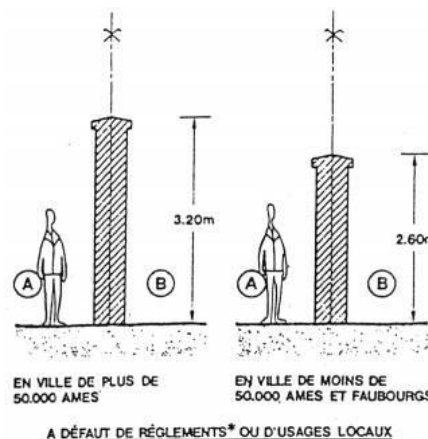


### – aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

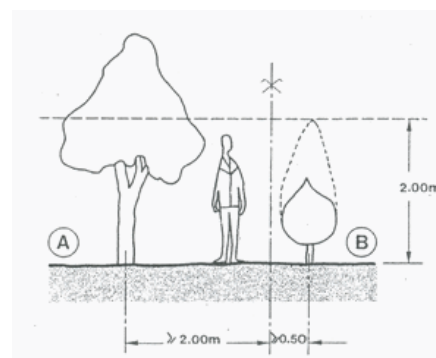
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



### – aux plantations :

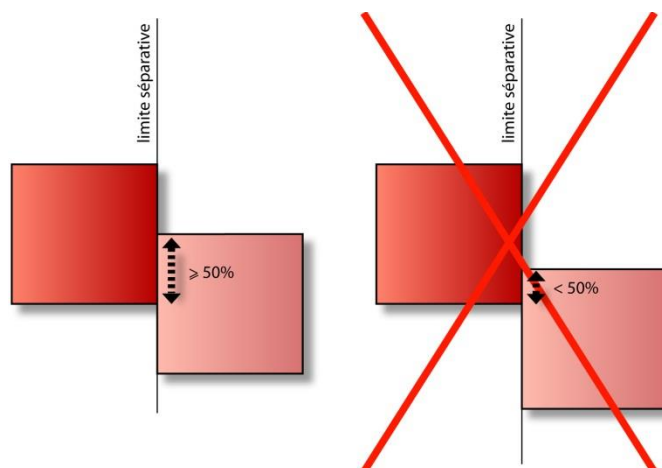
Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



### CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



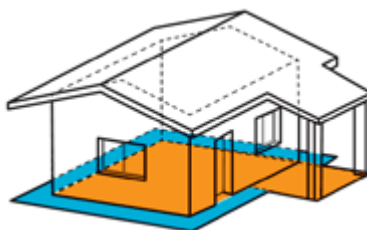
### CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



### 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.

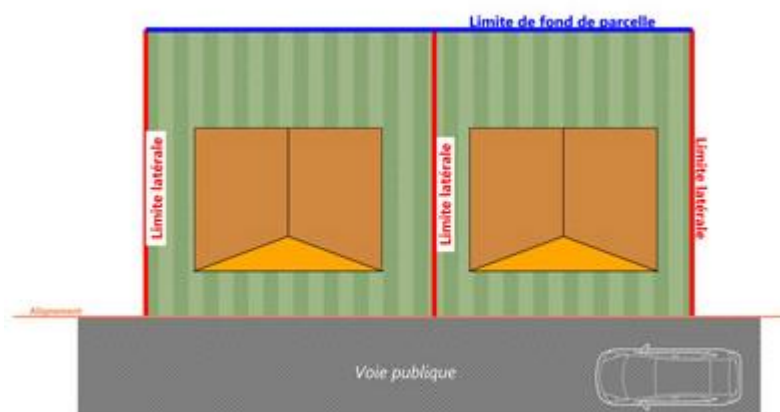
### FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



### LISIÈRE FORESTIÈRE

Limite entre un massif boisé et un autre milieu (urbain ou agricole).

### NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

### PERIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

**DISPOSITIONS GENERALES**

---

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.



Titre II -

# Dispositions applicables aux zones Urbaines

## **Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA**

---

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;

### **Article 1- UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions à destination industrielle ;

### **Article 2- UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions à destination agricole à condition d'être implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU ;
3. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière ;
4. Les constructions annexes à des habitations et destinées à abriter des animaux, à condition qu'il s'agisse de volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage soit exclusivement de type familial ;
5. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

### **Article 3- UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

4. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
6. Les voies piétonnes présentent une largeur minimale de 1,5 mètre d'emprise.

### **Article 4- UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

1. Chaque immeuble indépendant à usage d'habitation, même contigu, doit disposer de ses propres branchements.

#### EAU POTABLE

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

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées domestiques**

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### **Eaux usées non domestiques**

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Eaux pluviales**

5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
6. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

### **RESEAUX SECS**

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
9. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, à l'exception des extensions et des annexes, pour toute nouvelle construction, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics.

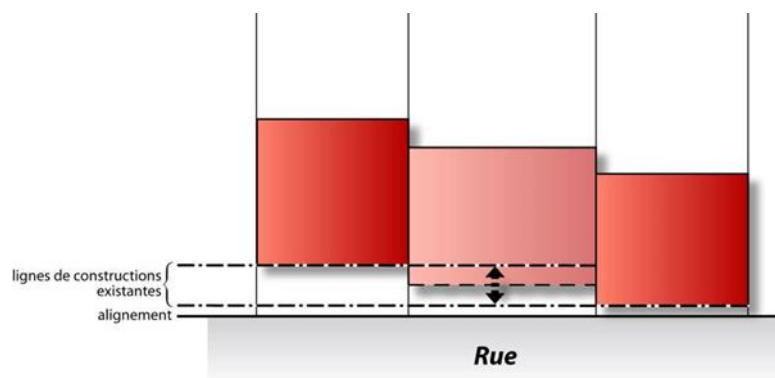
## **Article 5- UA - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

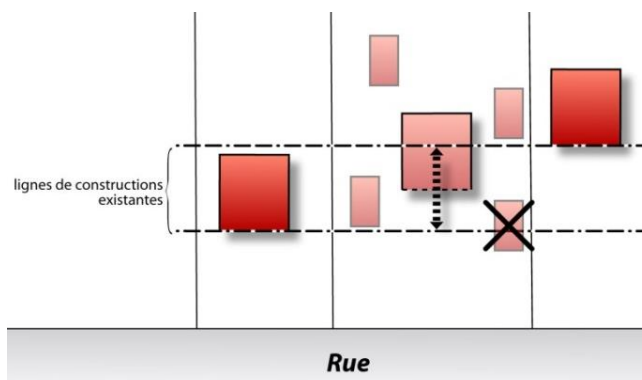
## **Article 6- UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

3. La totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifiée dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre.



4. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement.



### EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et installations techniques liés à l'exploitation des réseaux ; ces équipements et installations s'implantent à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins un mètre.

### **Article 7- UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

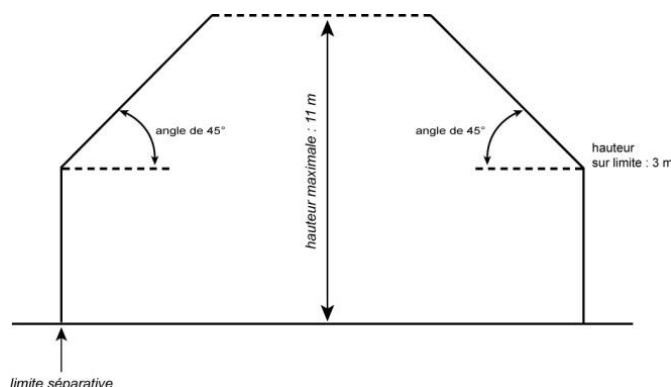
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES

3. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.
4. Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une largeur supérieure à 10 mètres ; dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale.
5. En cas d'implantation à l'angle de deux voies, les dispositions précédentes s'appliqueront par rapport à la voie principale. Par rapport à la rue secondaire, un recul maximum de 15 mètres est admis sans que la construction puisse s'implanter à l'avant de la construction voisine implantée le long de la voie secondaire.

DANS LE RESTE DE LA ZONE ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE

6. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



7. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre.
8. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté.

EXCEPTIONS

9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
10. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et installations techniques liés à l'exploitation des réseaux ; ces équipements et installations s'implantent sur limite séparative ou en respectant un recul d'au moins un mètre.

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

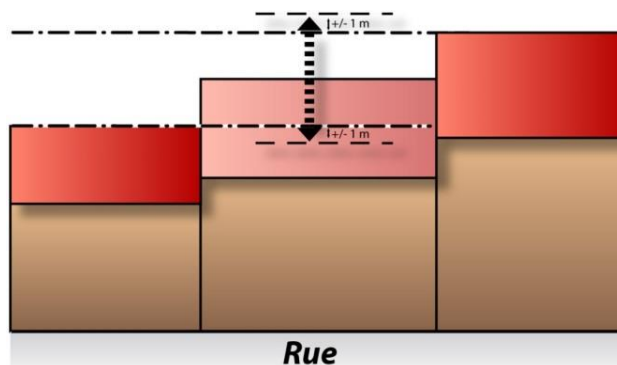
Non réglementé

**Article 9- UA - Emprise au sol des constructions**

Au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée à la zone UA et située au-delà de 20 mètres de l'alignement de la voie sur laquelle la construction prend accès.

**Article 10- UA - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtement et 7 mètres au sommet de l'acrotère.
3. La hauteur des constructions implantées le long des voies doit de plus être comprise entre les hauteurs des constructions voisines plus ou moins 1 mètre



4. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4,50 mètres ;

### EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

### **Article 11- UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

### TOITURES

2. Les toitures principales des constructions à destination d'habitation présenteront le long des voies un pan de toiture avec une pente comprise entre 30° et 45°. Le faitage sera parallèle à la voie sur laquelle la construction prend accès et l'égout de toiture sera implanté au niveau de la façade sur rue.
3. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
4. Des toitures plates (accessibles ou non) sont admises sur des extensions à l'arrière des constructions existantes ;

### FAÇADES

5. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.
6. Les terrasses et balcons en saillie sont interdits en façade sur rue.
7. L'implantation de paraboles ou de climatiseurs est interdite sur les façades ou toitures sur rue.



### CLOTURE

8. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir
  - du niveau fini du trottoir pour les clôtures en avant ou dans le prolongement de la ou des façades sur rue ;
  - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative.
9. La hauteur des clôtures est limitée
  - à 2 mètres le long des limites séparatives – si la clôture s'implante au-dessus d'un mur de soutènement, sa hauteur est limitée à 1,50 mètre au-dessus du mur ;
  - à 1,50 mètre à l'alignement des voies ; la hauteur des murs bahuts ou des murs pleins est limitée à 0,50 mètre ;
10. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

### **Article 12- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Il est exigé deux places de stationnement pour les véhicules automobiles par logement.
3. Sauf impossibilité technique, au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être réalisée en extérieur ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation.

### **Article 13- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

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

### **Article 14- UA - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;
3. Il comporte des secteurs affectés par des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitation y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

### **Article 1- UB - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les constructions à destination industrielle ;
6. Les constructions à destination agricole ;

### **Article 2- UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière ;
3. Les constructions annexes à des habitations et destinées à abriter des animaux autres, à condition qu'il s'agisse de volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage soit exclusivement de type familial ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

### **Article 3- UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise totale.
6. Les voies nouvelles en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article 4- UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

1. Chaque immeuble indépendant à usage d'habitation, même contigu, doit disposer de ses propres branchements.

#### EAU POTABLE

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

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées domestiques**

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### **Eaux usées non domestiques**

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales

5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
6. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

### RESEAUX SECS

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
9. Si les lignes publiques ne sont pas enterrées, à l'exception des extensions et des annexes, pour toute nouvelle construction, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction afin de permettre les branchements en cas d'enfouissement des réseaux publics.

### ORDURES MENAGERES

10. A l'exception des extensions et des annexes, les nouvelles constructions à destination d'habitation ont l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

## **Article 5- UB - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

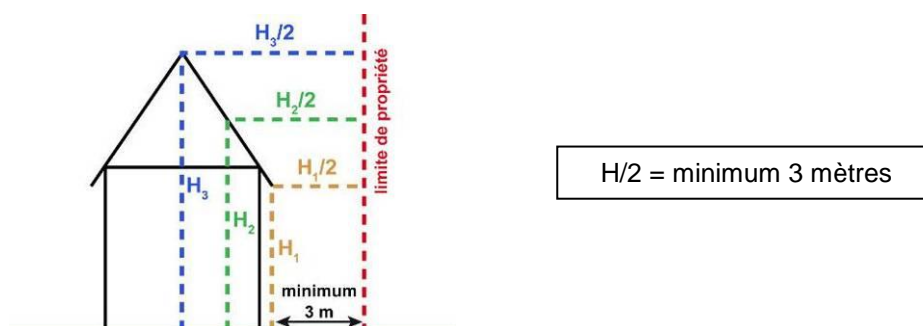
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD1 ;
4. Les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
5. Les constructions annexes destinées au stationnement des véhicules automobiles ou des cycles s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
6. Les autres constructions annexes s'implanteront sur la ligne de construction de la construction principale ou à l'arrière de celle-ci.

#### **EXCEPTIONS**

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et installations techniques liés à l'exploitation des réseaux ; ces équipements et installations s'implantent à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins un mètre.
9. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

### Article 7- UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



### RECU L PAR RAPPORT AUX LISIERES FORESTIERES

4. En bordure des massifs forestiers, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 10 mètres de la lisière forestière.

### EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et installations techniques liés à l'exploitation des réseaux ; ces équipements et installations s'implantent sur limite séparative ou en respectant un recul d'au moins un mètre.

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

Non réglementé

### **Article 9- UB - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions atteindra au maximum 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée à la zone UB.

### **Article 10- UB - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

#### EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

### **Article 11- UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

#### ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

2. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre (mesuré par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction) sont interdits.

#### TOITURES

3. En cas d'extension d'un bâtiment existant (sauf les vérandas et les toitures plates, accessibles ou non), la couleur de la couverture sera identique à l'existant.



### FAÇADES

4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.
5. L'implantation de paraboles ou de climatiseurs est interdite sur les façades ou toitures sur rue.

### CLOTURE

6. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir
  - du niveau fini du trottoir pour les clôtures en avant ou dans le prolongement de la ou des façades sur rue ;
  - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative.
7. La hauteur des clôtures est limitée
  - à 2 mètres le long des limites séparatives ;
  - à 1,50 mètre à l'alignement des voies ; la hauteur des murs bahuts ou des murs pleins est limitée à 0,50 mètre ;
8. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

### **Article 12- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée.
3. Il est exigé deux places de stationnement pour les véhicules automobiles par logement.
4. Les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

### **Article 13- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

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

**Article 14- UB - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE

---

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;
3. Il comporte des secteurs affectés par des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitation y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

### **Article 1- UE - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UE sont interdites.

### **Article 2- UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition
  - d'avoir une vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive ou de loisirs ;
  - d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa.
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

### **Article 3- UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès individuel n'est autorisé sur la route départementale RD1.

## **Article 4- UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées domestiques**

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### **Eaux usées non domestiques**

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

### RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- UE - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de
  - 60 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31 et de ses bretelles d'accès ;
  - 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD1 ;
  - 1 mètre par rapport à l'alignement des autres voies.

#### EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

### **Article 7- UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le nu de la façade des constructions s'implante

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un recul minimal de 1 mètre.

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

Non réglementé

### **Article 9- UE - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10- UE - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11- UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

**Article 12- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.

**Article 13- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

**Article 14- UE - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;

### **Article 1- UJ - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2-UJ sont interdites.

### **Article 2- UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies.
2. Une seule construction par unité foncière à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et une hauteur hors-tout de moins de 3 m ;
3. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur prescrites à l'article 11-UJ ;

### **Article 3- UJ - Accès et voirie**

Non règlementé

### **Article 4- UJ - Desserte par les réseaux**

#### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées domestiques**

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux usées non domestiques**

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

### RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- UJ - Caractéristiques des terrains**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*



### **Article 6- UJ - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

### **Article 7- UJ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le nu de la façade des constructions s'implante

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un recul minimal de 1 mètre.

### **Article 8- UJ - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- UJ - Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup> d'un seul tenant par unité foncière.

### **Article 10- UJ - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres hors-tout.

### EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

### **Article 11- UJ- Aspect extérieur des constructions**

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

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

2. Les façades des constructions présenteront un aspect bois.
3. Les toitures seront à deux pans avec un faîtage central.

### CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
5. La hauteur des murs bahuts ou des murs pleins est limitée à 0,50 mètre ;

### **Article 12- UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**Article 13- UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans le secteur UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

**Article 14- UJ - Coefficient d'occupation des sols**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## **Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UP**

---

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;
3. Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Moselle annexé au PLU.

### **Article 1- UP - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;

### DANS LE PERIMETRE D'ELOIGNEMENT AUTOUR DES INSTALLATIONS DE L'UCA

5. Toute nouvelle construction destinée à une occupation humaine à l'exception des installations directement en lien avec l'activité à l'origine du risque ;
6. Toute extension, aménagement ou changement de destination de construction existante générant une augmentation des personnes exposées aux effets ;
7. Tout aménagement ou changement de destination d'une construction existante à usage d'habitation ou d'établissement recevant du public ;

### **Article 2- UP - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Le premier niveau de plancher aménageable doit être implanté au-dessus de la cote 157,00 mNGF ;
2. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### **Article 3- UP - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. La largeur minimale des accès est fixée à 5,00 mètres.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

4. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 8 mètres de chaussée.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article 4- UP - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### **Eaux usées non domestiques**

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

4. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, un rejet avec un débit limité à 3L/s/ha peut être admis par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

### RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5- UP - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

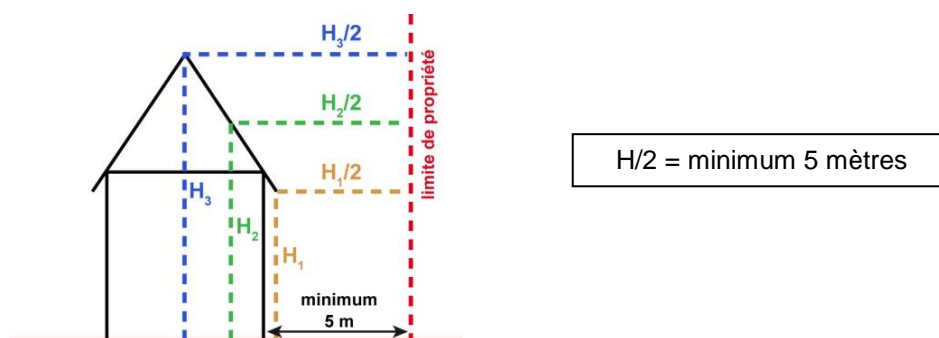
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
4. Par dérogation à l'alinéa 3, les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent s'implanter à l'alignement des voies.

### EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

### Article 7- UP - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



#### EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
3. Les règles d'implantation ne sont pas applicables lorsque celles-ci sont destinées aux constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

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

Non réglementé

### Article 9- UP - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### **Article 10- UP - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres hors tout.

### CLOTURES

3. Sauf réglementation particulière imposant une hauteur supérieure, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

### EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie au lexique.

### **Article 11- UP - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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



**Article 12- UP - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**Article 13- UP - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. 10% de l'emprise de chaque unité foncière doit être préservé en espaces non aménagés ;
2. Les plantations doivent être constituées d'essences locales de feuillus à haute tige ou en cépée et disposant d'un réseau racinaire non surfacique ;

**Article 14- UP - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- UP - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- UP - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UX

---

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;
3. Il comporte des secteurs affectés par des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitation y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

### **Article 1- UX - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;

### **Article 2- UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### **Article 3- UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

4. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 8 mètres de chaussée.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article 4- UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

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

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### **Eaux usées non domestiques**

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Eaux pluviales**

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

### **RESEAUX SECS**

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- UX - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

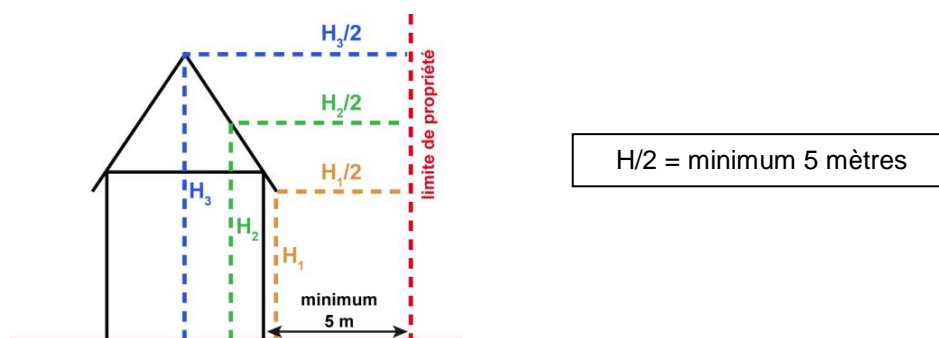
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de
  - 60 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31 ;
  - 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD1 ;
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

### **EXCEPTIONS**

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

### Article 7- UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



#### EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
3. Les règles d'implantation ne sont pas applicables lorsque celles-ci sont destinées aux constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

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

Non réglementé

### Article 9- UX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### Article 10- UX - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.

### CLOTURES

3. Sauf réglementation particulière imposant une hauteur supérieure, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

### EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie au lexique.

## **Article 11- UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

### FAÇADES

2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.

## **Article 12- UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**Article 13- UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
2. 30% au moins de l'emprise foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales ;
3. Le recul de la construction par rapport à la voie publique doit être traité paysagèrement ;
4. Le long de la RD1, dans une bande de 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement de la voie, doivent être plantées deux rangées de platanes (*platanus acerifolia*) en respectant les règles d'implantation suivantes :
  - une rangée à 5 mètres de l'alignement de la RD1, la seconde à 12 mètres de l'alignement de la RD1 ;
  - un espacement de 6 à 7 mètres entre deux arbres.
5. Le long de l'autoroute A31, sur toute la longueur de la parcelle, doit être plantée une haie d'une hauteur de 2 mètres et d'une largeur de 1 à 3 mètres.

**Article 14- UX - Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

**Article 15- UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé





Titre III -

# Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

## **Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU**

---

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;

### **Article 1- 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les constructions à destination industrielle ;
6. Les entrepôts ;
7. Les constructions à destination agricole ;

### **Article 2- 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions annexes à des habitations et destinées à abriter des animaux autres, à condition qu'il s'agisse de volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage soit exclusivement de type familial ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

5. L'urbanisation de la zone se fera au fur et à mesure du déploiement des réseaux et doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
6. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
7. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
8. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
9. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

### **Article 3- 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Aucun accès individuel n'est autorisé sur la route départementale RD1.

#### VOIRIE

5. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise totale.
7. Les voies nouvelles en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

#### **Article 4- 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

1. Chaque immeuble indépendant à usage d'habitation, même contigu, doit disposer de ses propres branchements.

##### EAU POTABLE

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

##### ASSAINISSEMENT

###### **Eaux usées domestiques**

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

###### **Eaux usées non domestiques**

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

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

5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
6. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

##### RESEAUX SECS

8. Les lignes et branchements doivent être enterrées.

##### ORDURES MENAGERES

9. A l'exception des extensions et des annexes, les nouvelles constructions à destination d'habitation ont l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

### **Article 5- 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 6- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD1 ;
4. Les constructions principales s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.
5. Les constructions annexes destinées au stationnement des véhicules automobiles ou des cycles s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, autres que la RD1 ;
6. Les autres constructions annexes s'implanteront sur la ligne de construction de la construction principale ou à l'arrière de celle-ci.

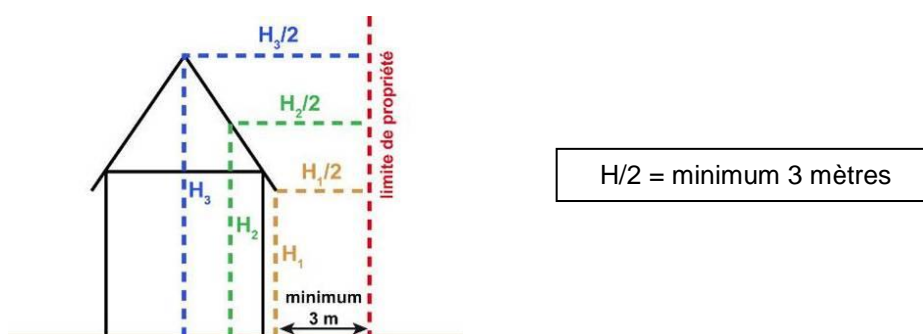
#### EXCEPTIONS

7. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.

### **Article 7- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

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



### **Article 8- 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- 1AU - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions atteindra au maximum 40% de la superficie de l'unité foncière.

### **Article 10- 1AU - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faitage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

### **EXCEPTIONS**

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

### **Article 11- 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

#### ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

2. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre (mesuré par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction) sont interdits.

#### TOITURES

3. En cas d'extension d'un bâtiment existant (sauf les vérandas et les toitures plates, accessibles ou non), la couleur de la couverture sera identique à l'existant.

#### FAÇADES

4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.
5. L'implantation de paraboles ou de climatiseurs est interdite sur les façades ou toitures sur rue.

#### CLOTURE

6. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir
  - du niveau fini du trottoir pour les clôtures en avant ou dans le prolongement de la ou des façades sur rue ;
  - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative.
7. La hauteur des clôtures est limitée
  - à 2 mètres le long des limites séparatives ;
  - à 1,50 mètre à l'alignement des voies ; la hauteur des murs bahuts ou des murs pleins est limitée à 0,50 mètre ;
8. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

**Article 12- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée.
3. Il est exigé deux places de stationnement pour les véhicules automobiles par logement.
4. Les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

**Article 13- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

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

**Article 14- 1AU - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



## Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUP

---

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;
3. Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Moselle annexé au PLU.

### **Article 1- 1AUP - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;

### **Article 2- 1AUP - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Le premier niveau de plancher aménageable doit être implanté au-dessus de la cote 156,70 mNGF ;
2. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

#### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

4. L'urbanisation de chacun des secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.
5. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
6. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
7. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
8. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

#### **Article 3- 1AUP - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. La largeur minimale des accès est fixée à 5,00 mètres.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### VOIRIE

4. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 8 mètres de chaussée.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

#### **Article 4- 1AUP - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### EAU POTABLE

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

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

### Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales

4. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, un rejet avec un débit limité à 3L/s/ha peut être admis par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

## RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- 1AUP - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## **Article 6- 1AUP - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

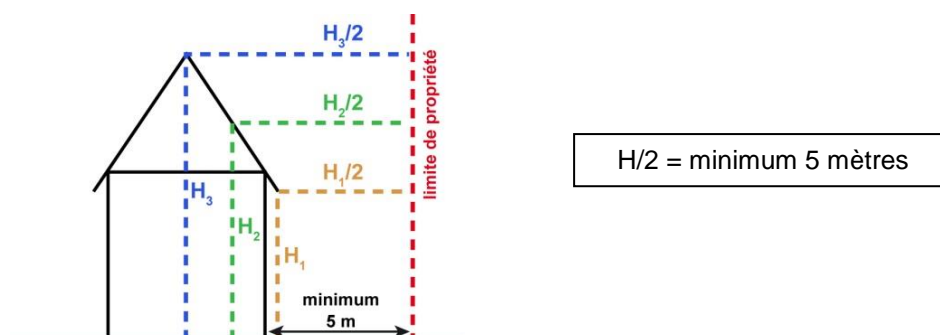
3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de
  - 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD953 ;
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
4. Par dérogation à l'alinéa 3, les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent s'implanter à l'alignement des voies.

**EXCEPTIONS**

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

**Article 7- 1AUP - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



**EXCEPTIONS**

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
3. Les règles d'implantation ne sont pas applicables lorsque celles-ci sont destinées aux constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

**Article 8- 1AUP - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- 1AUP - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10- 1AUP - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres hors tout.

#### EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie au lexique.

### **Article 11- 1AUP - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

#### CLOTURES

2. Sauf réglementation particulière imposant une hauteur supérieure, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

### **Article 12- 1AUP - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**Article 13- 1AUP - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. 10% de l'emprise de chaque unité foncière doit être préservé en espaces non aménagés ;
2. Les plantations doivent être constituées d'essences locales de feuillus à haute tige ou en cépée et disposant d'un réseau racinaire non surfacique ;

**Article 14- 1AUP - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- 1AUP - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- 1AUP - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 1AUX

---

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;
3. Il comporte des secteurs affectés par des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitation y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

### **Article 1- 1AUX - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;

### **Article 2- 1AUX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

3. L'urbanisation de chacun des secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.
4. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
5. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
6. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
7. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

### **Article 3- 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

4. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 8 mètres de chaussée.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article 4- 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

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



## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

### Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

## RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- 1AUX - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## **Article 6- 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

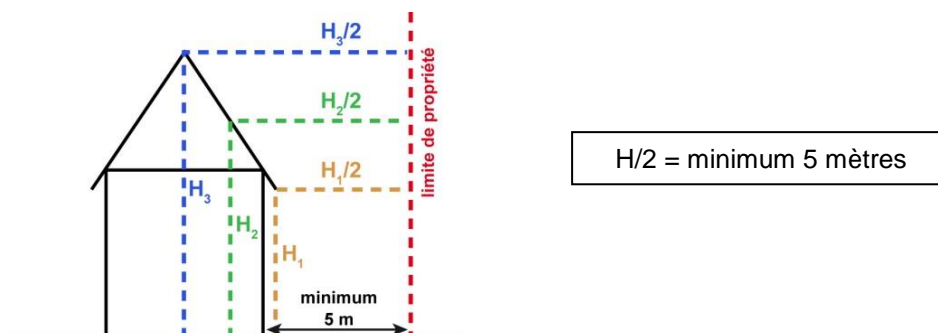
3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de
- 60 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31 ;
  - 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD1 ;
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

### EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

### **Article 7- 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



### EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
3. Les règles d'implantation ne sont pas applicables lorsque celles-ci sont destinées aux constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

### **Article 8- 1AUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- 1AUX - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10- 1AUX - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.

#### EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie au lexique.

### **Article 11- 1AUX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

#### FAÇADES

2. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.

### CLOTURES

3. Sauf réglementation particulière imposant une hauteur supérieure, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

### **Article 12- 1AUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **Article 13- 1AUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
2. 30% au moins de l'emprise foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales ;
3. Le recul de la construction par rapport à la voie publique doit être traité paysagèrement ;
4. Le long de la RD1, dans une bande de 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement de la voie, doivent être plantées deux rangées de platanes (*platanus acerifolia*) en respectant les règles d'implantation suivantes :
  - Une rangée à 5 mètres de l'alignement de la RD1, la seconde à 12 mètres de l'alignement de la RD1 ;
  - Un espacement de 6 à 7 mètres entre deux arbres.
5. Le long de l'autoroute A31, sur toute la longueur de la parcelle, doit être plantée une haie d'une hauteur de 2 mètres et d'une largeur de 1 à 3 mètres.

### **Article 14- 1AUX - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- 1AUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- 1AUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## **Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur 1AUZ**

---

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;

### **Article 1- 1AUZ - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions et installations agricoles ;
5. Les dépôts et stockages de déchets ;

### **Article 2- 1AUZ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les équipements publics ou d'intérêt général à condition d'être lié à la vocation industrielle de la zone ;
2. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
3. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité dans le lot considéré ;
4. Les dépôts de carburant à condition d'être nécessaires aux activités industrielles ou tertiaires implantées dans la zone ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

6. L'urbanisation ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.
7. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
8. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
9. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
10. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

### **Article 3- 1AUZ - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies réservées aux circulations piétonnes ou cyclables ;
3. Aucun accès direct n'est autorisé sur l'autoroute A31
4. Aucun accès individuel n'est autorisé sur la route départementale RD654.
5. L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères ;
6. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable. Ainsi, des accès privatifs communs à deux ou plusieurs lots seront réalisés chaque fois que les projets le permettront et auront une chaussée de 6 m de large au minimum.
7. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### VOIRIE

8. Toutes les voies de desserte des lots auront une largeur minimum de 6 mètres de chaussée et une emprise de 10 mètres minimum ;
9. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour (diamètre de chaussée 20 m minimum).

## **Article 4- 1AUZ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.
2. Les captages privés d'eau sont interdits.

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. La desserte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### **Eaux usées non domestiques**

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur. Une rétention de ces effluents pour limiter le débit de rejet pourra également être imposée en accord avec la police de l'Eau.

#### **Eaux pluviales**

5. Les eaux de ruissellement des aires d'évolution et de stationnement doivent être raccordées après traitement au réseau d'eaux pluviales, existant dans la zone.
6. Les eaux de toiture seront raccordées sur le réseau d'eaux pluviales.

### RESEAUX SECS

7. Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

## **Article 5- 1AUZ - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*



### **Article 6- 1AUZ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de
  - 80 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31 ;
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
4. Par rapport à la RD654, la prescription de marge de recul est indiquée sur le règlement graphique.

#### EXCEPTIONS

5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent également s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies.

### **Article 7- 1AUZ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain la plus rapprochée sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout de tout, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs.

#### RECU PAR RAPPORT AUX LISIERES FORESTIERES

3. En bordure des massifs forestiers, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 10 mètres de la lisière forestière.

#### EXCEPTIONS

4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

### **Article 8- 1AUZ - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- 1AUZ - Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.
2. L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 10% de la superficie totale de la zone.

### **Article 10- 1AUZ - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur sera calculée à partir du terrain naturel ou reconstitué (plate-forme).
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres hors tout, excepté en bordure de l'échangeur autoroutier jusqu'à 100 mètres de l'axe des voies, du giratoire sur la RD654 au pont franchissant l'A31 en direction de Illange où elle est limitée à 20 mètres.

### **EXCEPTIONS**

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie au lexique.

### **Article 11- 1AUZ - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

#### PRINCIPES GENERAUX

2. Les bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.
3. Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couverture seront déterminés dès la demande de permis de construire et choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps.
4. Les façades nobles du ou des bâtiments s'édifieront préférentiellement le long de l'A31 ou de la RD654.

#### EDICULES TECHNIQUES ET TOITURES

5. Les transformateurs, compteurs et installations diverses devront être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.
6. En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque, sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.
7. Les édicules en toiture seront obligatoirement carénés. Cette prescription ne concerne pas les dispositifs d'énergie renouvelable.

#### EXTENSIONS FUTURES ET ANNEXES

8. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect extérieur. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

#### CLOTURES

9. Sauf réglementation particulière imposant une hauteur supérieure, la hauteur maximale des clôtures est de 2,50 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
10. La hauteur des murs bahuts ou des murs pleins est limitée à 0,50 mètre ;
11. Les clôtures seront constituées de grillage, surmonté ou non de fils barbelés, doublé ou non d'une haie.

### **Article 12- 1AUZ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les aires de stationnement correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié.
3. D'une manière générale, le stationnement sera organisé à l'intérieur des lots non visibles des voies publiques, de l'A31 et de la RD654. Dans le cas d'impossibilité, le stationnement en limite des voies publiques de la ZAC est admis sous réserve qu'il soit en recul dudit domaine public d'au moins 3 mètres et fortement paysager conformément aux principes fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

### **Article 13- 1AUZ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
2. 10% de l'unité foncière au moins, distincts des aires de stationnement, de circulation et de stockage, seront traités en espaces verts.
3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 8 places.
4. Dans le cas de réalisation de plate-forme, les talus auront une pente maximum conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
5. Les essences des plantations choisies dans la liste annexée au présent chapitre du règlement et leur positionnement s'inséreront dans le volet paysager de la demande de permis de permis de construire.
6. 30% des espaces non bâtis de l'unité foncière sont perméables.

#### ZONES DE STOCKAGE ET DECHETS INDUSTRIELS

7. Le dépôt de déchet est interdit sur l'ensemble des zones libres.
8. Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos sera réalisé en parfaite harmonie avec le projet d'immeubles (unité de matériaux) ou intégré dans un merlon fortement paysager conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

#### ZONE DE STOCKAGE ET DE MANUTENTION A L'AIR LIBRE

9. Les matériaux et produits industriels stockés à l'extérieur devront être non visibles depuis l'A31 et la RD654 ou masqués par un merlon fortement paysagé conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

### **Article 14- 1AUZ - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- 1AUZ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- 1AUZ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur 2AU

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;

### **Article 1- 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

### **Article 2- 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. Les constructions à destination agricole à condition d'être implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU

### **Article 3- 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun accès individuel n'est autorisé sur la route départementale RD1.

### **Article 4- 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé

### **Article 5- 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 6- 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de
  - 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD1 ;
  - 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

#### EXCEPTIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.

### **Article 7- 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 2 mètres.

#### EXCEPTIONS

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.

### **Article 8- 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- 2AU - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé



### **Article 10- 2AU - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.

#### EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie au lexique.

### **Article 11- 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

#### CLOTURES

2. Sauf réglementation particulière imposant une hauteur supérieure, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

### **Article 12- 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**Article 13- 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

**Article 14- 2AU - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



Titre IV - **Dispositions applicables  
aux zones Agricoles**

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;
3. Il comporte des secteurs affectés par des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitation y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

### **Article 1- A - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-A.

### **Article 2- A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ;
3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition de respecter les distances d'éloignement conformément aux réglementations en vigueur ;
4. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant agricole ;
5. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole de l'exploitation ;
6. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
7. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur édictées à l'article 11-A.

**Article 3- A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Aucun nouvel accès ne peut être créé
  - sur une route départementale ;
  - sur l'autoroute A31 ;
  - sur les chemins de halage et de marchepied ;
  - sur les pistes cyclables.

VOIRIE

5. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.

**Article 4- A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devra préalablement être autorisé et réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

**Eaux usées**

3. Toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

### RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5- A - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction ou installation doit être édifée en respectant un recul minimal de
  - 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31 ;
  - 100 mètres par rapport à l'axe de la RD654 et de ses voies de raccordement à l'A31 ;
  - 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1 ;
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

### EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
4. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

### **Article 7- A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

### CAS DES COURS D'EAU

2. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 20 mètres des berges.

LISIÈRE DES FORETS

3. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
5. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

**Article 9- A - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10- A - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

**Article 11- A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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



**Article 12- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées sur l'emprise foncière de la construction et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

**Article 13- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

**Article 14- A - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15- A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

Titre V - **Dispositions applicables  
aux zones Naturelles et  
forestières**

### RAPPELS

1. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures ;
2. Par délibération du 26 novembre 2007, le conseil municipal a soumis à autorisation préalable la démolition de toute construction ;
3. Il comporte des secteurs affectés par des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitation y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

### **Article 1- N - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.
2. La reconstruction en cas de démolition des constructions existantes est interdite.

### **Article 2- N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
  - soit à l'exploitation forestière ;
2. Les constructions et aménagements liés au transport fluvial ;
3. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur édictées à l'article 11-N.

### **Article 3- N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### ACCES

Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur une route départementale.

## **Article 4- N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

### RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- N - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de
  - 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31 ;
  - 100 mètres par rapport à l'axe de la RD654 et de ses voies de raccordement à l'A31 ;
  - 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1 ;
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

### EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.
4. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

### **Article 7- N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative ;
  - soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

### EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation telle que définie dans le lexique.

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

Non réglementé

### **Article 9- N - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10- N - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11- N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

CLOTURES

2. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

**Article 12- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.

**Article 13- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

**Article 14- N - Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

**Article 15- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé