Commune de
MARLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Approbation initiale du PLU :
19/03/2013

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification simplifiée n°1
DBM 23/09/2019

METZ MÉTROPOLE
HARMONY PARK | 11 bd Solidarité | BP 55025 | 57071 METZ CEDEX 3
T. 03 87 20 10 00 | F. 03 87 20 10 29 | www.metzmetropole.fr
facebook.com/MetzMetropole | @MetzMetropole

MAIRIE DE MARLY
8 rue des Écoles - BP 30002
57151 MARLY CEDEX
Tél : 03 87 63 23 38 / Fax : 03 87 56 07 10

AGURAM

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PROCÉDURES D'URBANISME
MARLY

Approbation du PLU	**DCM**	**19-03-2013**
Modification simplifiée 1	**DBM**	**23-09-2019**
Mise à jour 1	**Arrêté**	**06-11-2018**
Mise à jour 2	**Arrêté**	**09-09-2019**

* DCM : Délibération du Conseil Municipal
DBM : Délibération du Bureau Métropolitain

SOMMAIRE

page

Dispositions générales

Champs d'application territorial du plan 1
Prévention des risques naturels et technologiques 1
Préservation du patrimoine et des paysages 1
Marges de recul des constructions et bandes de constructibilité 2
Application du coefficient d'occupation des sols en cas de division de terrain 3

Dispositions particulières

Dispositions applicables à la zone UA 4
Dispositions applicables à la zone UB 12
Dispositions applicables à la zone UC 20
Dispositions applicables à la zone UD 28
Dispositions applicables à la zone UE 35
Dispositions applicables à la zone UM 42
Dispositions applicables à la zone US 46
Dispositions applicables à la zone UX 53
Dispositions applicables à la zone UZ 60

Dispositions applicables à la zone 1AU 66
Dispositions applicables à la zone 2AU 74

Dispositions applicables à la zone A 77
Dispositions applicables à la zone N 82
Dispositions applicables à la zone NG 86
Dispositions applicables à la zone NS 92

Liste des emplacements réservés 94

Périmètres d'attente de projet 95

Glossaire 96

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 :

Champs d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MARLY. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols de MARLY, ainsi qu'aux règlements d'aménagement de zones de l'ancienne ZAC districale et de la ZAC de la Belle-Fontaine.

Article 2 :

Prévention des risques naturels et technologiques

2.1. Prévention des risques naturels

Dans les secteurs signalés aux documents graphiques par une trame grise, s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondations, qui s'ajoutent aux dispositions particulières des zones du PLU.

2.2. Transport de matières dangereuses

Dans les secteurs signalés aux documents graphiques par une trame hachurée, s'appliquent les prescriptions suivantes, qui s'ajoutent aux dispositions particulières des zones du PLU.

- Dans le périmètre de dangers significatifs, signalé aux documents graphiques par la mention **IRE**, il y a lieu de consulter le transporteur pour tout nouveau projet d'aménagement et de construction.
- Dans le périmètre de dangers graves, signalé aux documents graphiques par la mention **PEL**, sont proscrits les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans le périmètre de dangers très graves, signalé aux documents graphiques par la mention **ELS**, sont proscrits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

Article 3 :

Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

3.1. Préservation du patrimoine bâti local

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par le symbole ★, les transformations, extensions et changements de destination sont autorisées, dans les conditions fixées par les dispositions particulières du règlement, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme et la qualité de l'élément ou de l'ensemble considéré :

★1 *Ferme-château de la Grange-aux-Ormes* :
- les toitures et façades du château doivent être préservées dans leurs aspects et textures actuels ;
- les encadrements et modénatures du château (bandeau entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, corniche sculptée, encadrement des baies et notamment des lucarnes à fronton) doivent être conservées ;
- la cour d'honneur du château doit être maintenue dans sa forme et son dimensionnement, en particulier la grille en fer forgé ;
- aucun nouveau percement ne sera réalisé en façade et en toiture du château ;
- il ne sera pas pratiqué de nouvelle extension sur les deux façades principales avant et arrière du château.

★2 *Château Ancillon de Jouy* :
- les toitures et façades doivent être préservées dans leurs aspects et textures actuels ;
- les encadrements et modénatures des baies et de la porte principale doivent être conservées ;
- aucun nouveau percement ne sera réalisé en façade ; toutefois, les deux ouvertures secondaires pourront être élargies dans la mesure où leur aspect après

travaux tend à se rapprocher des caractéristiques des ouvertures principales existantes ;
- pas d'agrandissement possible des ouvertures de toits existantes, mais la création de nouvelles lucarnes est autorisée dans la mesure où celles-ci auront les mêmes caractéristiques que les lucarnes existantes et qu'elles seront positionnées dans l'axe des baies ouvertes sur la façade.

3.2. Protection des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception des *abris de jardin*, dans la limite de 12 m^2 de surface et d'un abri de jardin par unité foncière.

3.3. Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :
- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la faune,
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte et bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.

3.4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions les concernant dans le Code de l'Urbanisme.

Article 4 :
Marges de recul des constructions et bandes de constructibilité

4.1. Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions

Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement ou dans les documents graphiques :

- les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas **0,5 mètre** de profondeur par rapport au nu de la façade des *bâtiments* ;
- l'isolation par l'extérieur de la façade lorsqu'un *bâtiment* existant fait l'objet de transformation visant à améliorer ses performances énergétiques, phoniques et thermiques ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature.

Les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface, sont également admises à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement ou de celles qui s'y substituent dans les documents graphiques.

4.2. Eléments admis au-delà de la bande de constructibilité

- les abris de jardins ;
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface

4.3. Recul des constructions par rapport aux Espaces boisés classés

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, mais sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de **20 mètres** par rapport aux Espaces boisés classés. Les piscines et les abris de jardin peuvent toutefois être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent toutefois être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

Article 5 :

Application du coefficient d'occupation des sols en cas de division de terrain

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols :
Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UA 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UA 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1. Sont admis :
- les commerces, dans la limite de **400 m²** de *surface de plancher*,
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

2.2. Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m² de *surface de plancher* affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au *logement social* au moins **20 %** de la *surface de plancher* destinée à l'habitation.

Article UA 3 :
Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ouverte à la circulation automobile.
  Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

- La création de voies publiques nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : **5 m** pour les voies à double sens ; **3,5 m** pour les voies à sens unique.
  - largeur minimale de plate-forme : **8 m** pour les voies à double sens ; **5 m** pour les voies à sens unique.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m. et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UA 4 :
Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

  Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
  - Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;
  - Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

Article UA 5 :
Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UA 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée dans une ou plusieurs bande(s) de 30 mètres à compter de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Cette règle s'applique également à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d''approbation du PLU, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

  Les abris de jardin ainsi que les piscines non couvertes, peuvent toutefois être édifiées au-delà de la ou des bande(s) de constructibilité, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions établies en premier rang par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être, doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques.

  Toutefois :
  - les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
  - les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article UA 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

7.1. Implantation par rapport aux limites latérales

- Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction doit venir s'y accoler en façade avant.

- Dans les autres cas, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques.

- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les abris de jardins peuvent être édifiés en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point

le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les abris de jardin peuvent être édifiés en limite de fond de parcelle ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

7.3. Constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

7.4. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UA 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche du *bâtiment* voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

Article UA 9 :
Emprise au sol

Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m^2 et les abris de jardins, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 10 :
Hauteur maximale des constructions

10.1.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (**R+1**), à concurrence de 6,5 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à **3,5 mètres** à partir du plancher haut du dernier niveau plein.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers

(locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UA 11 :
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot) ;
- Tout pastiche d'architecture typique non locale est interdit ;
- Les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatible.

11.2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit ;
- Le ton général des façades aura une teinte dont la dominante est un ton clair ou pastel. Des couleurs plus soutenues peuvent être utilisées pour souligner les éléments d'architecture (ouvertures,…).

11.3. Toitures

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires, photovoltaïques ou tout dispositif utilisant des énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture.

11.4. Constructions annexes

- Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale ;
- Leur toiture devra être d'aspect tuile ou ardoise.

11.5. Clôtures

<u>Sur rue uniquement</u>

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- **1,50 m.** pour les murs pleins, ①
- **1,50 m.** pour les dispositifs non ajourés, ②
- **1,50 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré,③
- **2,00 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré,④
- **2,00 m**. pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤

Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites.

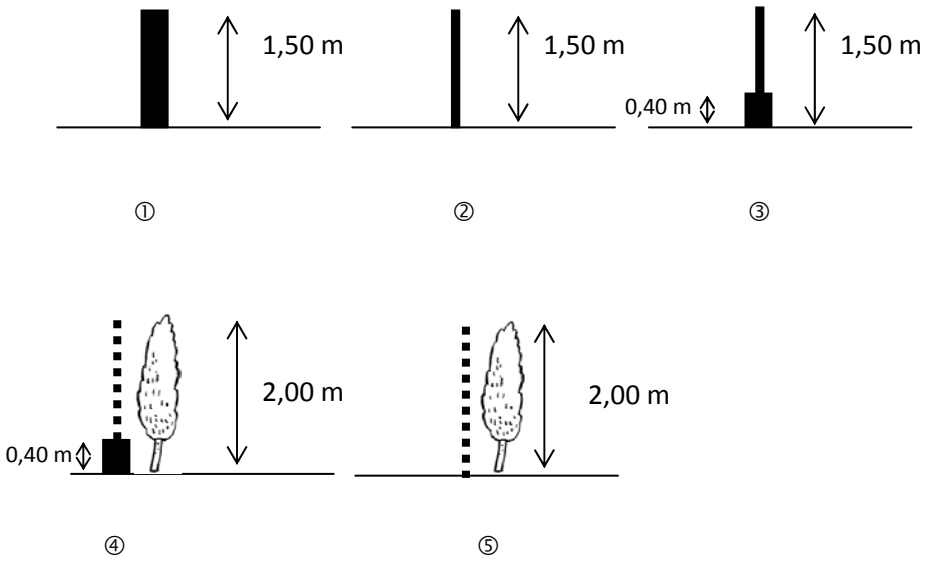


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

En limite séparative

Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entrainer un trouble pour le voisinage.

11.6. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être Déposé

Article UA 12 :
Stationnement des véhicules

12.1. De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes :

- **Habitation :** pour les 50 premiers mètres carrés de *surface de plancher*, il est demandé la création d'une place de stationnement ; Au-delà, il est demandé en plus la création d'un emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* supplémentaire ;
- **Hébergement hôtelier :** 1 emplacement par chambre ou, à défaut d'information concernant le nombre de chambres, 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Bureaux :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Commerce :** pour les commerces de moins de 150 m2 de *surface de plancher*, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ; pour les commerces de 150 m2 de *surface de plancher* ou plus, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 15 m2 de *surface de plancher* ;

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est

propre.

12.3. Stationnement des vélos

Lors de la création, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions destinées à l'habitation, aux bureaux ou à recevoir du public, le stationnement des vélos devra être assuré sur le lieu de l'opération.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 240 mètres carrés destinés **à l'habitation**, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement à vélos couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s), d'accès aisé, selon les modalités suivantes :

  ❶ Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

  ❷ Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m2 par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* destinée à l'habitation ;

  ❸ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point ❷, après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point ❶.

  A défaut d'information sur le nombre de garages et de box fermés de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 2 000 mètres carrés destinés **aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**, il est demandé la réalisation d'aire(s) de stationnement pour vélos permettant d'abriter et de ranger facilement ces derniers. La surface réservée au stationnement vélos sera au minimum de 25 m2 par tranche même incomplète de 2 500 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article UA 13 :
Espaces libres et plantations

13.1.
Au moins 50% des espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts. Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espaces verts imposés.

13.2. Aires de stockage

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UA 14 :
Coefficient d'occupation du sol

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres destinations, le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,80**.

Article UA 15 :
Performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques des constructions

Les constructions doivent être réalisées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Préservation des berges

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la Seille et de 4 mètres par rapport à la limite des autres cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article UA 16 :
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

16.2. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UB

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UB 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UB 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1. Sont admis :

- les commerces, dans la limite de **400 m²** de *surface de plancher*, sauf dans le secteur UBc où ils sont admis sans limite de surface,
- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

2.2. Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1 000 m² de *surface de plancher* affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au *logement social* au moins **20 %** de la *surface de plancher* destinée à l'habitation.

Article UB 3 :
Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ouverte à la circulation automobile.
  Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce

qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

- La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : **5 m** pour les voies à double sens ; **3,5 m** pour les voies à sens unique.
  - largeur minimale de plate-forme : **8 m** pour les voies à double sens ; **5 m** pour les voies à sens unique.

- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UB 4 :
Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

  Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
  - Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;
  - Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

Article UB 5 :
Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UB 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à l'intérieur d'une ou de plusieurs bande(s) comprise(s) entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Cette règle s'applique également à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

Les abris de jardin, ainsi que les piscines non couvertes, peuvent toutefois être édifiés au-delà de cette ou de ces bande(s) de constructibilité, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

- **Hauteur relative des constructions**
  En bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**.

  N'entrent pas dans le calcul de la hauteur H, les dispositifs et installations d'hygiène et de sécurité qui sont rendus nécessaires pour satisfaire les impératifs de mise aux normes des constructions.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques.

  Toutefois :
  - les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
  - les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article UB 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

7.1. Implantation par rapport aux limites latérales

- Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction doit venir s'y accoler en façade avant.

- Dans les autres cas, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques.

- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale

doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les abris de jardins peuvent être édifiés en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, les abris de jardin peuvent être édifiés en limite de fond de parcelle ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

7.3. Constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

7.4. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UB 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche du *bâtiment* voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

  Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

Article UB 9 :
Emprise au sol

Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m^2 et les abris de jardins, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 :
Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur UBa** : 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (**R+2**), à concurrence de 9 mètres maximum,
- **dans le secteur UBb** : 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (**R+4**), à concurrence de 15 mètres maximum,
- **dans le reste de la zone UB** : 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (**R+1**), à concurrence de 6 mètres maximum.

Ces hauteurs sont comptées à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à :
- **5 mètres** à partir du plancher haut du dernier niveau plein dans les secteurs **UBa** et **UBb**,
- **3,5 mètres** à partir du plancher haut du dernier niveau plein dans le reste de la zone.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

10.2. Construction et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UB 11 :
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot) ;
- Tout pastiche d'architecture typique non locale est interdit ;
- Les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatible.

11.2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit ;
- Le ton général des façades aura une teinte dont la dominante est un ton clair ou pastel. Des couleurs plus soutenues peuvent être utilisées pour souligner les éléments d'architecture (ouvertures,…).

11.3. Toitures

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires, photovoltaïques ou tout dispositif utilisant des énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture.

11.4. Constructions annexes

- Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale ;
- Leur toiture devra être d'aspect tuile ou ardoise.

11.5. Clôtures

Sur rue uniquement

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- **1,50 m.** pour les murs pleins, ①
- **1,50 m.** pour les dispositifs non ajourés, ②
- **1,50 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré,③
- **2,00 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré,④
- **2,00 m**. pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤

Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites.

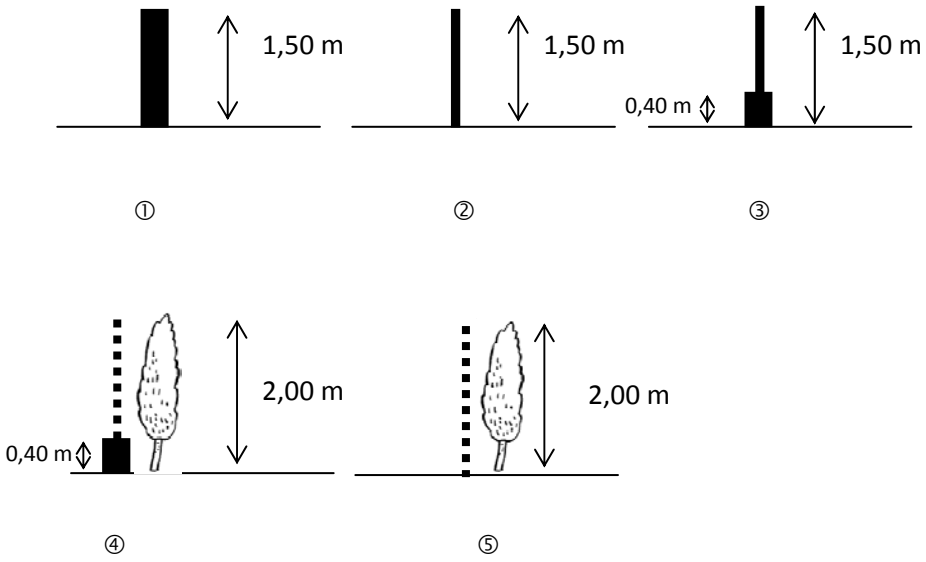


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

En limite séparative

Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entrainer un trouble pour le voisinage.

11.6. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article UB 12 :
Stationnement des véhicules

12.1. De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes :

- **Habitation :** pour les 50 premiers mètres carrés de *surface de plancher*, il est demandé la création d'une place de stationnement ; Au-delà, il est demandé en plus la création d'un

emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* supplémentaire ;

- **Hébergement hôtelier :** 1 emplacement par chambre ou, à défaut d'information concernant le nombre de chambres, 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Bureaux :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Commerce :** pour les commerces de moins de 150 m2 de *surface de plancher*, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ; pour les commerces de 150 m2 de *surface de plancher* ou plus, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 15 m2 de *surface de plancher* ;

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

12.3. Stationnement des vélos

Lors de la création, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions destinées à l'habitation, aux bureaux ou à recevoir du public, le stationnement des vélos devra être assuré sur le lieu de l'opération.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 240 mètres carrés destinés **à l'habitation**, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement à vélos couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s), d'accès aisé, selon les modalités suivantes :

  ❶ Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

  ❷ Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m2 par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* destinée à l'habitation ;

  ❸ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point ❷, après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point ❶.

  A défaut d'information sur le nombre de garages et de box fermés de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 2 000 mètres carrés destinés **aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**, il est demandé la réalisation d'aire(s) de stationnement pour vélos permettant d'abriter et de ranger facilement ces derniers. La surface réservée au stationnement vélos sera au minimum de 25 m2 par tranche même incomplète de 2 500 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article UB 13 :
Espaces libres et plantations

13.1. Au moins 50% des espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts. Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espaces verts imposés.

13.2. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2500 m2, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des 10 dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.3. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article UB 14 :
Coefficient d'occupation du sol

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres destinations, le coefficient d'occupation des sols est fixé :
- à **0,60** dans les secteurs **UBa** et **UBb**,
- à **0,50** dans le secteur **UBc**,
- à **0,40** dans le reste de la zone.

Article UB 15 :
Performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques des constructions

Les constructions doivent être réalisées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Préservation des berges

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la Seille et de 4 mètres par rapport à la limite des autres cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article UB 16 :
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

16.2. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UC

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UC 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UC 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1. Sont admis :
- les bureaux, dans la mesure où la surface hors œuvre nette qui leur est affectée n'excède pas **30%** de la *surface de plancher* totale de l'unité foncière,
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

2.2. Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1 000 m^2 de *surface de plancher* affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au *logement social* au moins **20 %** de la *surface de plancher* destinée à l'habitation.

Article UC 3 :
Accès et voirie

3.1. Accès
- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ouverte à la circulation automobile.
  Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

- La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : **5 m** pour les voies à double sens ; **3,5 m** pour les voies à sens unique.
  - largeur minimale de plate-forme : **8 m** pour les voies à double sens *;* **5 m** pour les voies à sens unique.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UC 4 :
Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

  Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
  - Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;
  - Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

Article UC 5 :
Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UC 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à l'intérieur d'une ou de plusieurs bande(s) comprise(s) entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Cette règle s'applique également à compter de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date

d'approbation du PLU lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

Les abris de jardin ainsi que les piscines non couvertes, peuvent toutefois être édifiés au-delà de cette ou de ces bande(s) de constructibilité, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques.

  Toutefois :
  - les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
  - les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article UC 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

  Toutefois :
  - lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction peut venir s'y accoler ;
  - les abris de jardin peuvent être édifiés en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite ;
  - **dans le secteur UCa**, les constructions et extensions de constructions sont possibles en limite séparative dans la mesure où la longueur implantée en limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UC 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche du *bâtiment* voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

  Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

Article UC 9 :

Emprise au sol

Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m^2 et les abris de jardins, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
- **dans le secteur UCb** : le rez-de-chaussée (**R**), à concurrence de 4,5 mètres maximum,
- **dans le secteur UCc** : 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (**R+1**), à concurrence de 6,5 mètres maximum,
- **dans le reste de la zone UC** : le rez-de-chaussée (**R**), à concurrence de 5,5 mètres maximum.

Ces hauteurs sont comptées à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à **3,5 mètres** à partir du plancher haut du dernier niveau plein.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UC 11 :
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot) ;
- Tout pastiche d'architecture typique non locale est interdit ;
- Les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatible.

11.2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit ;
- Le ton général des façades aura une teinte dont la dominante est un ton clair ou pastel. Des couleurs plus soutenues peuvent être utilisées pour souligner les éléments d'architecture (ouvertures,…).

11.3. Toitures

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires, photovoltaïques ou tout dispositif utilisant des énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture.

11.4. Constructions annexes

- Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale ;
- Leur toiture devra être d'aspect tuile ou ardoise.

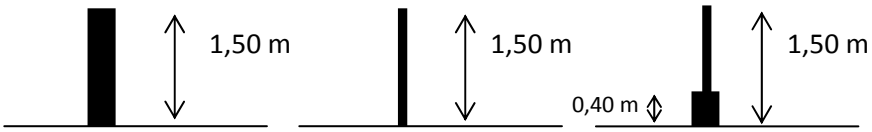
11.5. Clôtures

<u>Sur rue uniquement</u>

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- **1,50 m.** pour les murs pleins, ①
- **1,50 m.** pour les dispositifs non ajourés, ②
- **1,50 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré,③
- **2,00 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré,④
- **2,00 m**. pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤

Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites.



① ② ③

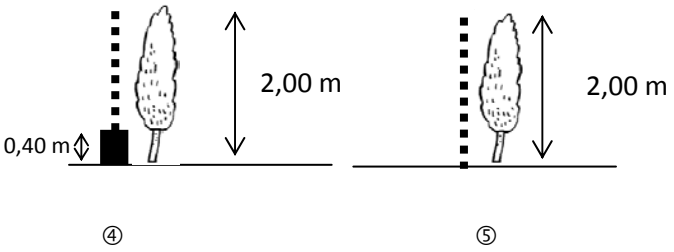


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

En limite séparative et sur les arrières de parcelles donnant sur la RD113a ou la RD5c

Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entrainer un trouble pour le voisinage.

11.6. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article UC 12 :
Stationnement des véhicules

12.1. De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes :

- **Habitation :** pour les 50 premiers mètres carrés de *surface de plancher*, il est demandé la création d'une place de stationnement ; Au-delà, il est demandé en plus la création d'un emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* supplémentaire ;
- **Hébergement hôtelier :** 1 emplacement par chambre ou, à défaut d'information concernant le nombre de chambres, 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Bureaux :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

12.3. Stationnement des vélos

Lors de la création, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions destinées à l'habitation, aux bureaux ou à recevoir du public, le stationnement des vélos devra être assuré sur le lieu de l'opération.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 240 mètres carrés destinés **à l'habitation**, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement à vélos couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s), d'accès aisé, selon les modalités

suivantes :

❶ Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

❷ Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m2 par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* destinée à l'habitation ;

❸ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point ❷, après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point ❶.

A défaut d'information sur le nombre de garages et de box fermés de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 2 000 mètres carrés destinés **aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**, il est demandé la réalisation d'aire(s) de stationnement pour vélos permettant d'abriter et de ranger facilement ces derniers. La surface réservée au stationnement vélos sera au minimum de 25 m2 par tranche même incomplète de 2 500 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article UC 13 :
Espaces libres et plantations

13.1. La proportion de terrain végétalisé (jardins, plantations, espace en herbe) ne pourra être inférieure à **30%** de l'unité foncière. Cette surface imposée devra être plantée à hauteur d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m2.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme terrains végétalisés, dans la limite de 10% de l'unité foncière.

13.2. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2500 m2, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des 10 dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.3. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article UC 14 :
Coefficient d'occupation du sol

Dans les secteurs UCb et UCc, le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,40**.
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans le reste de la zone UC.

Article UC 15 :
Performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques des constructions

Les constructions doivent être réalisées dans des conditions conformes à la réglementation en

vigueur.

15.2. Préservation des berges

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la Seille et de 4 mètres par rapport à la limite des autres cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article UC 16 :
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

16.2. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UD

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UD 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UD 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les commerces, dans la limite de **400 m²** de *surface de plancher*,
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UD 3 :
Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ouverte à la circulation automobile.
  Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

- La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : **5 m** pour les voies à double sens ; **3,5 m** pour les voies à sens unique.
  - largeur minimale de plate-forme : **8 m** pour les voies à double sens ; **5 m** pour les voies à sens unique.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UD 4 :
Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**
  Le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**
  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

Article UD 5 :
Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UD 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

- **Hauteur relative des constructions**
  En bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation des automobiles, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**.

  N'entrent pas dans le calcul de la hauteur H, les dispositifs et installations d'hygiène et de sécurité qui sont rendus nécessaires pour satisfaire les impératifs de mise aux normes des constructions.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques.

  Toutefois :
  - les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
  - les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article UD 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

  Toutefois :
  - lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction peut venir s'y accoler ;
  - les abris de jardin peuvent être édifiés en limite séparative ou avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UD 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche du *bâtiment* voisin soit au

moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

Article UD 9 :

Emprise au sol

Pas de prescription

Article UD 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (**R+5**), à concurrence de 18 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UD 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot) ;
- Tout pastiche d'architecture typique non locale est interdit ;
- Les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatible.

11.2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit ;
- Le ton général des façades aura une teinte dont la dominante est un ton clair ou pastel. Des couleurs plus soutenues peuvent être utilisées pour souligner les éléments d'architecture (ouvertures,…).

11.3. Toitures

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires, photovoltaïques ou tout dispositif utilisant des énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture.

11.4. Constructions annexes

- Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale ;
- Leur toiture devra être d'aspect tuile ou ardoise.

11.5. Clôtures

Sur rue uniquement

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- **1,50 m.** pour les murs pleins, ①
- **1,50 m.** pour les dispositifs non ajourés, ②
- **1,50 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré,③
- **2,00 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré,④
- **2,00 m**. pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤

Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites.

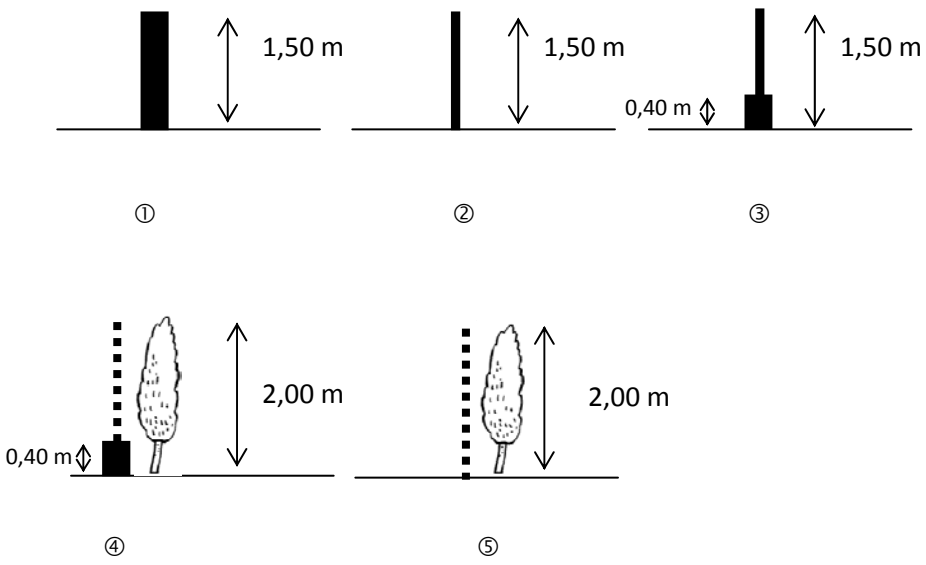


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

En limite séparative

Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entrainer un trouble pour le voisinage.

11.6. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article UD 12 :

Stationnement des véhicules

12.1. De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes :

- **Habitation :** pour les 50 premiers mètres carrés de *surface de plancher*, il est demandé la création d'une place de stationnement ; Au-delà, il est demandé en plus la création d'un emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* supplémentaire ;
- **Hébergement hôtelier :** 1 emplacement par chambre ou, à défaut d'information concernant le nombre de chambres, 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Bureaux :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Commerce :** pour les commerces de moins de 150 m2 de *surface de plancher*, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ; pour les commerces de 150 m2 de *surface de plancher* ou plus, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 15 m2 de *surface de plancher* ;

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

12.3. Stationnement des vélos

Lors de la création, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions destinées à l'habitation, aux bureaux ou à recevoir du public, le stationnement des vélos devra être assuré sur le lieu de l'opération.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 240 mètres carrés destinés **à l'habitation**, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement à vélos couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s), d'accès aisé, selon les modalités suivantes :

  ❶ Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

  ❷ Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m2 par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* destinée à l'habitation ;

  ❸ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point ❷, après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point ❶.

  A défaut d'information sur le nombre de garages et de box fermés de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 2 000 mètres carrés destinés **aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**, il est demandé la réalisation d'aire(s) de stationnement pour vélos permettant d'abriter et de ranger facilement ces derniers. La surface réservée au stationnement vélos sera au minimum de 25 m2 par tranche même incomplète de 2 500 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article UD 13 :

Espaces libres et plantations

13.1. La proportion de terrain végétalisé (jardins, plantations, espace en herbe) ne pourra être inférieure à **30%** de l'unité foncière. Cette surface imposée devra être plantée à hauteur d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m2.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme terrains végétalisés, dans la limite de 10% de l'unité foncière.

13.2. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2500 m2, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des 10 dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.3. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article UD 14 :

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article UD 15 :

Performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques des constructions

Les constructions doivent être réalisées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Article UD 16 :

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

16.2. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UE 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article UE 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les commerces, dans la limite de **400 m²** de *surface de plancher*,
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement du site et à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UE 3 :
Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

- Sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, la création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : **5 m** pour les voies à double sens ; **3,5 m** pour les voies à sens unique.
- largeur minimale de plate-forme : **8 m** pour les voies à double sens ; **5 m** pour les voies à sens unique.

- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UE 4 :

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**
  Le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**
  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

Article UE 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UE 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

- **Hauteur relative des constructions**
  En bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation des automobiles, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**.

  N'entrent pas dans le calcul de la hauteur H, les dispositifs et installations d'hygiène et de sécurité qui sont rendus nécessaires pour satisfaire les impératifs de mise aux normes des constructions.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la

circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques.

Toutefois :
- les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article UE 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

7.1. Implantation par rapport aux limites latérales

- **Sur une profondeur de 18 mètres** comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques.

  Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- **Au-delà de cette profondeur de 18 mètres**, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

  Toutefois, les abris de jardin peuvent être édifiés en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les abris de jardin peuvent être édifiés en limite de fond de parcelle ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

7.3. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UE 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche du *bâtiment* voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin.

Article UE 9 :

Emprise au sol

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale de l'unité foncière.

  Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
  - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m^2 et les abris de jardins, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Secteurs de plan de masse**
  Dans le cas où un polygone ou une bande d'implantation obligatoire des constructions a été définie, les bâtiments doivent être édifiés de telle sorte que leur projection verticale au sol s'inscrive à l'intérieur dudit polygone ou de la dite bande.

  Les constructions annexes de moins de 12 m2 de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent toutefois être édifiées en dehors du polygone ou de la bande d'implantation obligatoire des constructions dans la mesure où elles respectent les règles générales définies par la présente section.

Article UE 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1. Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (**R+2**), à concurrence de 10 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel ou résultant de l'aménagement jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à **5 mètres** à partir du plancher haut du dernier niveau plein.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UE 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot) ;
- Tout pastiche d'architecture typique non locale est interdit ;
- Les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatible.

11.2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit ;
- Le ton général des façades aura une teinte dont la dominante est un ton clair ou pastel. Des couleurs plus soutenues peuvent être utilisées pour souligner les éléments d'architecture (ouvertures,…).

11.3. Toitures

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires, photovoltaïques ou tout dispositif utilisant des énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture.

11.4. Constructions annexes

- Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale ;
- Leur toiture devra être d'aspect tuile ou ardoise.

11.5. Clôtures

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré.
- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder **1,50 m.** pour les murs pleins et **2,00 m.** pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, de même que pour les arrières de parcelles donnant sur la RD113a, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entrainer un trouble pour le voisinage.

Article UE 12 :

Stationnement des véhicules

12.1. De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes :

- **Habitation :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 50 m2 de *surface de plancher* ;

- **Hébergement hôtelier :** 1 emplacement par chambre ou, à défaut d'information concernant le nombre de chambres, 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Bureaux :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Commerce :** pour les commerces de moins de 150 m2 de *surface de plancher*, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ; pour les commerces de 150 m2 de *surface de plancher* ou plus, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 15 m2 de *surface de plancher* ;

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

12.3. Stationnement des vélos

Lors de la création, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions destinées à l'habitation, aux bureaux ou à recevoir du public, le stationnement des vélos devra être assuré sur le lieu de l'opération.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 240 mètres carrés destinés **à l'habitation**, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement à vélos couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s), d'accès aisé, selon les modalités suivantes :

  ❶ Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

  ❷ Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m2 par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* destinée à l'habitation ;

  ❸ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point ❷, après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point ❶.

  A défaut d'information sur le nombre de garages et de box fermés de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 2 000 mètres carrés destinés **aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**, il est demandé la réalisation d'aire(s) de stationnement pour vélos permettant d'abriter et de ranger facilement ces derniers. La surface réservée au stationnement vélos sera au minimum de 25 m2 par tranche même incomplète de 2 500 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article UE 13 :
Espaces libres et plantations

13.1. La proportion de terrain végétalisé (jardins, plantations, espace en herbe) ne pourra être inférieure à **30%** de l'unité foncière. Cette surface imposée devra être plantée à hauteur d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m2.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme terrains végétalisés, dans la limite de 10% de l'unité foncière.

13.2. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2500 m^2 :

- Il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins **10%** de l'unité foncière ;

- En outre, lorsque le programme de l'opération comporte des habitations, des espaces libres communs supplémentaires devront être aménagés en espaces de jeux et de loisirs pour une superficie au moins égale à **10%** de la surface totale de plancher destinée à l'habitation.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des 10 dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.3. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article UE 14 :
Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article UE 15 :
Performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques des constructions

Les constructions doivent être réalisées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Préservation des berges

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite des cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article UE 16 :
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

16.2. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UM

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard des règles édictées au présent chapitre du règlement.

Article UM 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article UM 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les constructions, installations et occupations des sols, dans la mesure où elles sont nécessaires au gardiennage, à la mise en sécurité ou à la gestion du site,
- l'adaptation et l'extension limitée des constructions existantes, sans changement de destination,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que celles-ci ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance, de leurs conditions de desserte par les réseaux publics ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UM 3 :
Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Pas de prescription

Article UM 4 :

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

  Le raccordement sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage.

Article UM 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UM 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée :
  - avec un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement des routes départementales,
  - avec un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Article UM 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1.

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

7.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UM 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche du *bâtiment* voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

  Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m2 de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction).

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées par rapport aux bâtiments voisins avec une distance moindre que celle indiquée au premier alinéa.

Article UM 9 :

Emprise au sol

Pas de prescription

Article UM 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (**R+3**), à concurrence de 12 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UM 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article UM 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

Article UM 13 :

Espaces libres et plantations

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article UM 14 :

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article UM 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription

Article UM 16 :

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE US

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard des règles édictées au présent chapitre du règlement.

Article US 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination principale de bureaux,
- les hébergements hôteliers,
- les entrepôts,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges.

Article US 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les installations classées, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article US 3 :
Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

- La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : **5 m** pour les voies à double sens ; **3,5 m** pour les voies à sens unique.
  - largeur minimale de plate-forme : **8 m** pour les voies à double sens ; **5 m** pour les voies à sens unique.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article US 4 :
Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**
  Le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**
  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

Article US 5 :
Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article US 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la

circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques.

Toutefois :
- les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article US 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois :
- lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative de l'unité foncière, un mur pignon dépourvu d'ouverture, la construction peut venir s'y accoler ;
- les abris de jardin peuvent être édifiés en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

7.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article US 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche du *bâtiment* voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

  Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

Article US 9 :

Emprise au sol

Pas de prescription

Article US 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (**R+4**), à concurrence de 17 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article US 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot) ;
- Tout pastiche d'architecture typique non locale est interdit ;
- Les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatible.

11.2. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.

11.3. Toitures

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

11.4. Clôtures

Sur rue uniquement

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- **1,50 m.** pour les murs pleins, ①
- **1,50 m.** pour les dispositifs non ajourés, ②
- **1,50 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré,③

- **2,00 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré,④
- **2,00 m**. pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤

Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites.

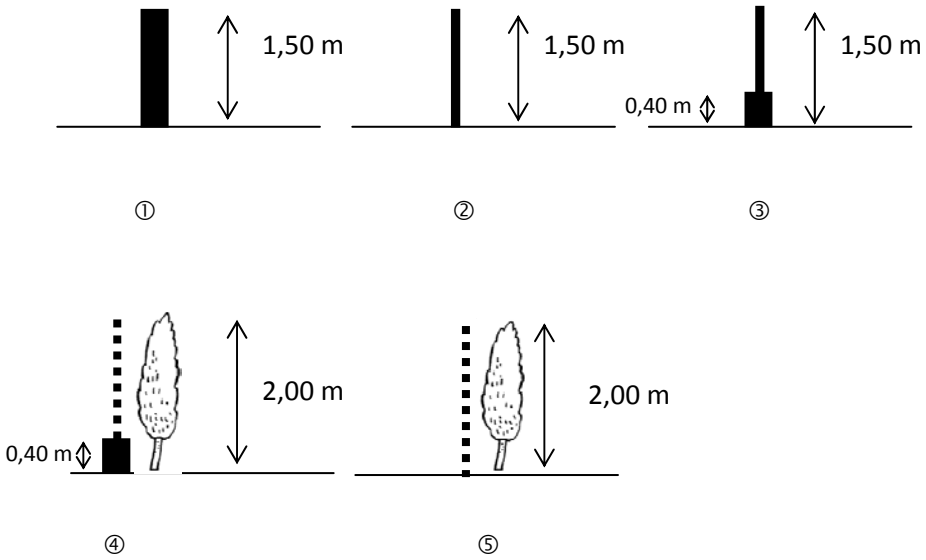


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

En limite séparative et sur les arrières de parcelles donnant sur la RD113a, la RD5c ou la RD5b

Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entrainer un trouble pour le voisinage.

11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article US 12 :
Stationnement des véhicules

12.1. De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes :

- **Habitation :** pour les 50 premiers mètres carrés de *surface de plancher*, il est demandé la création d'une place de stationnement ; Au-delà, il est demandé en plus la création d'un emplacement pour chaque tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* supplémentaire ;

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

12.3. Stationnement des vélos

Lors de la création, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions destinées à l'habitation ou à recevoir du public, le stationnement des vélos devra être assuré sur le lieu de l'opération.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 240 mètres carrés destinés **à l'habitation**, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement à vélos couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s), d'accès aisé, selon les modalités suivantes :

  ❶ Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

  ❷ Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m2 par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* destinée à l'habitation ;

  ❸ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point ❷, après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point ❶.

  A défaut d'information sur le nombre de garages et de box fermés de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 2 000 mètres carrés destinés **aux services publics ou d'intérêt collectif**, il est demandé la réalisation d'aire(s) de stationnement pour vélos permettant d'abriter et de ranger facilement ces derniers. La surface réservée au stationnement vélos sera au minimum de 25 m2 par tranche même incomplète de 2 500 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article US 13 :
Espaces libres et plantations

13.1. La proportion de terrain végétalisé (jardins, plantations, espace en herbe) ne pourra être inférieure à **30%** de l'unité foncière. Cette surface imposée devra être plantée à hauteur d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m2.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme terrains végétalisés, dans la limite de 10% de l'unité foncière.

13.2. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2500 m2, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des 10 dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.3. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article US 14 :
Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article US 15 :

Performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques des constructions

Les constructions doivent être réalisées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Préservation des berges

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite des cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article US 16 :

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

16.2. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UX

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UX 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière,
- les hébergements hôteliers,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges.

Article UX 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ; un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale,
- les installations classées, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- les aires de stockage à l'air libre, dans la limite de 20% de la surface de l'unité foncière,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UX 3 :
Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

  Les accès doivent être aménagés de façon à dégager la visibilité sur la voie et à permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, l'approvisionnement et les manutentions de toute nature liées aux activités implantées dans la zone doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2. Voirie

- La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : **7 mètres**
  - largeur minimale de plate-forme : **9 mètres**
- Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UX 4 :
Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**
  Le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**
  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

Article UX 5 :
Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UX 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être. Ce retrait est de de 10 mètres minimum pour l'artisanat et de 5 mètres minimum pour les autres constructions.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la

circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois :
- les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article UX 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée :
- soit de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative, à condition que des mesures de sécurité (mur coupe-feu) soient prises et que ces constructions forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

7.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UX 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur de ces constructions, sans que cette distance puisse être inférieure à 6 mètres.

  Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m2 de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction).

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas cette règle peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

Article UX 9 :

Emprise au sol

Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
- **70%** de la superficie totale de l'unité foncière dans le secteur **UXa**,
- **50%** de la superficie totale de l'unité foncière dans le reste de la zone.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent toutefois être édifiées au-delà de cette emprise.

Article UX 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions, comptée à partir du point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère, ne doit pas dépasser :
- **7 mètres** dans le secteur **UXa**,
- **12 mètres** dans le reste de la zone.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou de reconstruction, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UX 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

- Les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatibles ;
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- Les extensions et *bâtiments* annexes doivent être traités avec des matériaux d'aspect semblable à ceux du corps du bâtiment principal.

11.2. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.

11.3. Clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser et ne pas créer de gêne à la sortie des véhicules.
- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder **1,50 m.** pour les murs pleins et **2,00 m.** pour les haies ou les clôtures ajourées. Une hauteur supérieure peut cependant être admise pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, de même que pour les arrières de

parcelles donnant sur la RD5, la RD5b ou la RD5c, dans la limite de la réglementation en vigueur.

- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entrainer un trouble pour le voisinage.

11.4. Postes électriques

Les postes électriques doivent être intégrés dans la mesure du possible à une construction, et être harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction. Dans le cas contraire ces installations doivent être traitées en édicules intégrés dans une composition de l'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article UX 12 :
Stationnement des véhicules

12.1. De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes :

- **Artisanat :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* ;
- **Bureaux :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Commerce :** pour les commerces de moins de 150 m2 de *surface de plancher,* il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ; pour les commerces de 150 m2 de *surface de plancher* ou plus, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 15 m2 de *surface de plancher ;*
- **Habitation :** pour les 50 premiers mètres carrés de *surface de plancher*, il est demandé la création d'une place de stationnement ; Au-delà, il est demandé en plus la création d'un emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* supplémentaire.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

12.3. Stationnement des vélos

Lors de la création, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions destinées à l'habitation, aux bureaux ou à recevoir du public, le stationnement des vélos devra être assuré sur le lieu de l'opération.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 240 mètres carrés destinés **à l'habitation**, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement à vélos couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s), d'accès aisé, selon les modalités suivantes :

  ❶ Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

❷ Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m2 par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* destinée à l'habitation ;

❸ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point ❷, après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point ❶.

A défaut d'information sur le nombre de garages et de box fermés de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 2 000 mètres carrés destinés **aux bureaux, au commerce, aux services publics ou d'intérêt collectif**, il est demandé la réalisation d'aire(s) de stationnement pour vélos permettant d'abriter et de ranger facilement ces derniers. La surface réservée au stationnement vélos sera au minimum de 25 m2 par tranche même incomplète de 2 500 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article UX 13 :
Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés (plantations, espace en herbe) dans une proportion au moins égale à **10%**. Cette surface imposée devra être plantée à hauteur d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m2.

13.2. Marges de recul des constructions

En dehors des accès, les marges de recul figurant aux documents graphiques doivent être végétalisées sur une largeur minimum de 2 mètres et plantés avec des arbres de haute tige

13.3. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par des plantations arbustives.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements**.** La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

13.4. Végétalisation des clôtures

Les clôtures sont doublées par des haies végétales arbustives.

Article UX 14 :
Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article UX 15 :
Performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques des constructions

Les constructions doivent être réalisées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Préservation des berges

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite des cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis

à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article UX 16 :

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

16.2. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UZ

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UZ 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges.

En outre, sont interdites **dans le secteur UZa** :
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stockage à l'air libre.

En outre, sont interdites **dans le secteur UZb** :
- les dépôts de véhicules.

En outre, sont interdites **dans les secteurs UZb et UZc** :
- les installations classées soumises à autorisation.

Article UZ 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans l'ensemble de la zone :
- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ; un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

En outre, sont admises **dans le secteur UZa** :
- les installations classées soumises à autorisation, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, sont admises **dans les secteurs UZb et UZc** :
- les aires de stockage à l'air libre, dans la limite de 20% de la surface de l'unité foncière.

Article UZ 3 :
Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Dans le secteur UZa, un seul accès est autorisé pour chaque giratoire. Tout autre accès doit être conforme aux documents graphiques du règlement.

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

  Les accès doivent être aménagés de façon à dégager la visibilité sur la voie et à permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

- La création d'accès individuels est interdite sur les routes départementales n°5 et 5c ; les accès existants sur ces voies ne peuvent pas desservir de constructions nouvelles, à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes.

- L'approvisionnement et les manutentions de toute nature liées aux activités implantées dans la zone doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2. Voirie

- La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doit être conforme aux dispositions du document graphique du règlement.
- Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UZ 4 :
Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**
  Le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**
  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

Article UZ 5 :
Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UZ 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies ou emprises publiques.

.

- L'implantation des autres constructions doit se conformer aux dispositions du document graphique du règlement qui fixe les marges de recul à respecter par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UZ 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée :

- soit de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- soit en limite séparative, à condition que des mesures de sécurité (mur coupe-feu) soient prises et que ces constructions forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines.

7.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UZ 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur de ces constructions, sans que cette distance puisse être inférieure à 6 mètres.

Article UZ 9 :

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UZ 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **10 mètres**, comptée à partir du point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UZ 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

- Les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatibles ;
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- Les extensions et *bâtiments* annexes doivent être traités avec des matériaux d'aspect semblable à ceux du corps du bâtiment principal ;

11.2. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.

11.3. Clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser et ne pas créer de gêne à la sortie des véhicules.
- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder **1,50 m.** pour les murs pleins et **2,00 m.** pour les haies ou les clôtures ajourées. Une hauteur supérieure peut cependant être admise pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, de même que pour les arrières de parcelles donnant sur la RD5 ou la RD5c, dans la limite de la réglementation en vigueur.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entrainer un trouble pour le voisinage.

11.4. Postes électriques

Les postes électriques doivent être intégrés dans la mesure du possible à une construction, et être harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction. Dans le cas contraire ces installations doivent être traitées en édicules intégrés dans une composition de l'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article UZ 12 :

Stationnement des véhicules

12.1. De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes :

- **Artisanat :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* ;
- **Bureaux :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;

- **Commerce :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Hébergement hôtelier :** 1 emplacement par chambre ou, à défaut d'information concernant le nombre de chambres, 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Habitation :** pour les 50 premiers mètres carrés de *surface de plancher*, il est demandé la création d'une place de stationnement ; Au-delà, il est demandé en plus la création d'un emplacement pour chaque tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* supplémentaire.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

12.3. Stationnement des vélos

Lors de la création, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions destinées à l'habitation, aux bureaux ou à recevoir du public, le stationnement des vélos devra être assuré sur le lieu de l'opération.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 240 mètres carrés destinés **à l'habitation**, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement à vélos couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s), d'accès aisé, selon les modalités suivantes :

  ❶ Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

  ❷ Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m2 par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* destinée à l'habitation ;

  ❸ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point ❷, après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point ❶.

  A défaut d'information sur le nombre de garages et de box fermés de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 2 000 mètres carrés destinés **aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**, il est demandé la réalisation d'aire(s) de stationnement pour vélos permettant d'abriter et de ranger facilement ces derniers. La surface réservée au stationnement vélos sera au minimum de 25 m2 par tranche même incomplète de 2 500 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article UZ 13 :
Espaces libres et plantations

13.1. La proportion de terrain végétalisé (plantations, espace en herbe) ne pourra être inférieure à **10%** de l'unité foncière. Cette surface imposée devra être plantée à hauteur d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m2.

13.2. Marges de recul des constructions

En dehors des accès, les marges de recul figurant aux documents graphiques doivent être végétalisées sur une largeur minimum de 2 mètres et plantés avec des arbres de haute tige.

13.3. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par des plantations arbustives.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

13.4. Végétalisation des clôtures

Les clôtures sont doublées par des haies végétales arbustives.

Article UZ 14 :
Possibilités maximales d'utilisation du sol

Pas de prescription

Article UZ 15 :
Performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques des constructions

Les constructions doivent être réalisées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Préservation des berges

Sauf disposition contraire indiquée aux documents graphiques, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite des cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article UZ 16 :
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

16.2. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article 1AU 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges.

Article 1AU 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1. Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, ainsi que les hébergements hôteliers, sous réserve :
  - de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible, le cas échéant, avec les Orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies,
  - que cette opération ne conduise pas à la formation de délaissés inconstructibles,
  - que les commerces soient limités à **400 m²** de *surface de plancher*.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement du site et à la réalisation des constructions et installations autorisées.

2.2. Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 500 m² de *surface de plancher* affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au *logement social* au moins **40%** de la *surface de plancher* destinée à l'habitation.

Article 1AU 3 :

Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

- Sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, la création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
  - largeur minimale de chaussée : **5 m**. pour les voies à double sens ; **3,5 m.** pour les voies à sens unique.
  - largeur minimale de plate-forme : **8 m.** pour les voies à double sens ; **5 m.** pour les voies à sens unique.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans les cas où un prolongement de la voie peut-être prévue dans le cadre d'une urbanisation future.

  Dans tous les cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service sans manœuvre.

Article 1AU 4 :

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

  Le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

Article 1AU 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article 1AU 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit

être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

- **Hauteur relative des constructions**
  En bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation des automobiles, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**.

  N'entrent pas dans le calcul de la hauteur H, les dispositifs et installations d'hygiène et de sécurité qui sont rendus nécessaires pour satisfaire les impératifs de mise aux normes des constructions.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques.

  Toutefois :
  - les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
  - les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article 1AU 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

7.1. Implantation par rapport aux limites latérales

- **Sur une profondeur de 18 mètres** comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être édifiée en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques.

  Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- **Au-delà de cette profondeur de 18 mètres**, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les abris de jardin peuvent être édifiés en limite latérale ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les abris de jardin peuvent être édifiés en limite de fond de parcelle ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

7.3. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article 1AU 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un *bâtiment* au point le plus proche du *bâtiment* voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ H**, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin.

Article 1AU 9 :
Emprise au sol

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale de l'unité foncière.

  Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
  - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m^2 et les abris de jardins, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Secteurs de plan de masse**
  Dans le cas où un polygone ou une bande d'implantation obligatoire des constructions a été définie, les bâtiments doivent être édifiés de telle sorte que leur projection verticale au sol s'inscrive à l'intérieur dudit polygone ou de la dite bande.

  Les constructions annexes de moins de 12 m2 de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent toutefois être édifiées en dehors du polygone ou de la bande d'implantation obligatoire des constructions dans la mesure où elles respectent les règles générales définies par la présente section.

Article 1AU 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1. Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (**R+2**), à concurrence de 10 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel ou du terrain résultant de l'aménagement jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.
La notion d'aménagement précitée doit être entendue comme faisant référence à l'aménagement réalisé dans le cadre d'une opération d'envergure : lotissement, ZAC… pour tenir compte des travaux de voiries et de réseaux divers induisant des terrains en cuvette.

Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à **5 mètres** à partir du plancher haut du dernier niveau plein.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article 1AU 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot) ;
- Tout pastiche d'architecture typique non locale est interdit ;
- Les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatible.

11.2. Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit ;
- Le ton général des façades aura une teinte dont la dominante est un ton clair ou pastel. Des couleurs plus soutenues peuvent être utilisées pour souligner les éléments d'architecture (ouvertures,…).

11.3. Toitures

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.
- Dans le cas de toitures en pente, les panneaux solaires, photovoltaïques ou tout dispositif utilisant des énergies renouvelables doivent être intégrés à la toiture.

11.4. Constructions annexes

- Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale ;
- Leur toiture devra être d'aspect tuile ou ardoise.

11.5. Clôtures

Sur rue uniquement

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder :

- **1,50 m.** pour les murs pleins, ①

- **1,50 m.** pour les dispositifs non ajourés, ②
- **1,50 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'un dispositif non ajouré,③
- **2,00 m.** pour les murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré,④
- **2,00 m**. pour les dispositifs ajourés en totalité doublés ou non d'une haie végétale. ⑤

Les clôtures comportant des éléments saillants de type flèche, pointe, pic sont interdites.

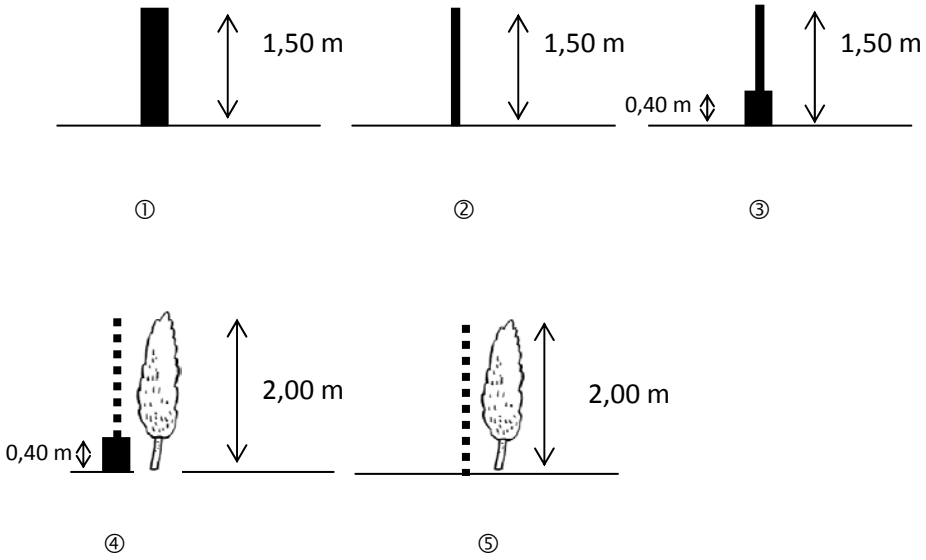


Schéma illustratif de la règle sur la hauteur maximale des clôtures sur rue

En limite séparative et sur les arrières de parcelles donnant sur la RD113a

Elles auront une hauteur maximale de 2,00 m et leur aspect ne sera pas réglementé.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entrainer un trouble pour le voisinage.

Article 1AU 12 :
Stationnement des véhicules

12.1. De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes :

- **Habitation :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 50 m2 de *surface de plancher* ;
- **Hébergement hôtelier :** 1 emplacement par chambre ou, à défaut d'information concernant le nombre de chambres, 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Bureaux :** 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ;
- **Commerce :** pour les commerces de moins de 150 m2 de *surface de plancher*, il est demandé un emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher* ; pour les commerces de 150 m2 de *surface de plancher* ou plus, il est demandé un

emplacement par tranche même incomplète de 15 m2 de *surface de plancher* ;

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

12.3. Stationnement des vélos

Lors de la création, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions destinées à l'habitation, aux bureaux ou à recevoir du public, le stationnement des vélos devra être assuré sur le lieu de l'opération.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 240 mètres carrés destinés **à l'habitation**, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement à vélos couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s), d'accès aisé, selon les modalités suivantes :

  ❶ Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

  ❷ Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m2 par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* destinée à l'habitation ;

  ❸ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point ❷, après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point ❶.

  A défaut d'information sur le nombre de garages et de box fermés de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 2 000 mètres carrés destinés **aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**, il est demandé la réalisation d'aire(s) de stationnement pour vélos permettant d'abriter et de ranger facilement ces derniers. La surface réservée au stationnement vélos sera au minimum de 25 m2 par tranche même incomplète de 2 500 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article 1AU 13 :
Espaces libres et plantations

13.1. La proportion de terrain végétalisé (jardins, plantations, espace en herbe) ne pourra être inférieure à **30%** de l'unité foncière. Cette surface imposée devra être plantée à hauteur d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m2.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme terrains végétalisés, dans la limite de 10% de l'unité foncière.

13.2. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2500 m^2 :

- Il doit être aménagé un ou plusieurs espaces verts communs d'une surface totalisant au moins **10%** de l'unité foncière ;
- En outre, lorsque le programme de l'opération comporte des habitations, des espaces libres communs supplémentaires devront être aménagés en espaces de jeux et de loisirs pour une superficie au moins égale à **10%** de la surface totale de plancher destinée à l'habitation.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des 10 dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.3. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article 1AU 14 :
Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article 1AU 15 :
Performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques des constructions

Les constructions doivent être réalisées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Préservation des berges

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite des cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article 1AU 16 :
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

16.2. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Article 2AU 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AU 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les constructions et installations agricoles destinées à servir d'*abri saisonnier pour animaux*, dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol par abri,
- les *abris de jardin*,
- les infrastructures, réseaux d'eau et d'énergie nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques qui leur sont associés.
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article 2AU 3 :

Accès et voirie

Pas de prescription

Article 2AU 4 :

Desserte par les réseaux

Pas de prescription

Article 2AU 5 :

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article 2AU 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Article 2AU 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la

limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les abris de jardin peuvent être édifiés en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article 2AU 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription

Article 2AU 9 :

Emprise au sol

Pas de prescription

Article 2AU 10 :

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des abris pour animaux, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, est fixée à **4 mètres**.
- La hauteur maximale des abris de jardin, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, est fixée à **3 mètres**.

Article 2AU 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 2AU 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

Article 2AU 13 :

Espaces libres et plantations

Pas de prescription

Article 2AU 14 :

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article 2AU 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite des cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article 2AU 16 :

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau électrique ou téléphonique doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE A

Article A 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- Dans l'ensemble de la zone :
  - des infrastructures, réseaux d'eau et d'énergie nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques qui leur sont associés,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

- Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Av :
  - des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Aa et Av :
  - les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, dans la mesure où leur implantation respecte les distances prévues par la règlementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public, ces distances étant notamment comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
  - la transformation et l'extension des constructions existantes pour une destination de commerce, d'artisanat, de bureau ou d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire.
  - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien d'une exploitation agricole autorisée dans la zone, et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des constructions ou installations agricoles concernées.

- **Dans le secteurs Aa** :
  - les constructions et installations agricoles destinées à servir d'*abris saisonniers pour animaux*, dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol par abri.

- **Dans le secteur Av** uniquement, sous réserve qu'elles s'intègrent dans la programmation d'une aire d'accueil des gens du voyage :
  - l'installation de caravanes,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage de l'aire d'accueil,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 3 :

Accès et voirie

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article A 4 :

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Uniquement en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

  Lorsque le réseau d'eaux usées existe, le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

  En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera mis en place.

- **Eaux pluviales**

  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage, s'il existe, par un raccordement en mode séparatif.

Article A 5 :

Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseaux d'eaux usées, les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Article A 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée :
  - avec un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement des routes départementales,
  - avec un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou la limite des voies privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois :

- les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article A 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

  Toutefois, les constructions annexes de moins de 12 m2 de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction) peuvent être édifiées en limite séparative.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article A 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription

Article A 9 :

Emprise au sol

Dans le secteur Av, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **10%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Article A 10 :

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ne peut dépasser **8 mètres**, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

  Toutefois, dans le secteur **Aa**, la hauteur maximale des abris pour animaux, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, est limitée à **4 mètres**.

- **Dans le secteur Av**, les constructions à usage d'habitation et liées à la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage ne doivent pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (**R+1**), à concurrence de 8 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser le niveau du rez-de-chaussée (**R**), à concurrence de 3,5 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

  Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à **3,5 mètres** à partir de du plancher haut du rez-de-chaussée.
- Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).
- Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

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

11.1. Principes généraux

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

11.2. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.

Article A 12 :
Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

Article A 13 :
Espaces libres et plantations

Pas de prescription

Article A 14 :
Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article A 15 :
Performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la Seille et de 4 mètres par rapport à la limite des autres cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article A 16 :

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Seules peuvent être autorisés en aérien, les lignes électriques ou téléphoniques qui, pour des raisons techniques, ne peuvent pas être enfouies.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE N

Article N 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Sont admis dans l'ensemble de la zone :
  - la transformation, la rénovation et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où elles ne s'accompagnent pas d'un changement de destination desdites constructions,
  - les *abris de jardin*,
  - des infrastructures, réseaux d'eau et d'énergie nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques qui leur sont associés, dès lors que ces derniers ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou sylvicole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

- **Dans le secteur Nl uniquement,** sont également admises :
  - l'aménagement d'aires de jeux ou de sports ouvertes au public,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles sont liées à la pratique d'une activité sportive, culturelle ou de loisirs, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou sylvicole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N 3 :
Accès et voirie

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article N 4 :
Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Uniquement en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**
  Lorsque le réseau d'eaux usées existe, le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

  En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera mis en place.

- **Eaux pluviales**
  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage, s'il existe, par un raccordement en mode séparatif.

Article N 5 :

Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseaux d'eaux usées, les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Article N 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée :
  - avec un retrait minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement des routes départementales,
  - avec un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou la limite des voies privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile.

  Toutefois :
  - les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
  - les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article N 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

  Toutefois, les abris de jardin peuvent être édifiés en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

- **Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU** et ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article N 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription

Article N 9 :

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **10%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Article N 10 :

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des abris de jardin, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, est fixée à **3 mètres**.
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, est fixée à **8 mètres**.
  En cas de transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur préexistante.
- Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article N 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

11.2. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.

11.3. Clôtures

Les clôtures doivent être végétalisées.

Article N 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

Article N 13 :

Espaces libres et plantations

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article N 14 :

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article N 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la Seille et de 4 mètres par rapport à la limite des autres cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article N 16 :

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Seules peuvent être autorisés en aérien, les lignes électriques ou téléphoniques qui, pour des raisons techniques, ne peuvent pas être enfouies.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE NG

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard des règles édictées au présent chapitre du règlement.

Article NG 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites dans l'ensemble de la zone :
  - les constructions destinées à l'habitation et au commerce autres que celles autorisées à l'article NG 2,
  - les constructions à usage principal de bureaux,
  - les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat,
  - les entrepôts,
  - les installations classées soumises à autorisation,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
  - l'aménagement de terrains pour le camping,
  - l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - les parcs d'attraction,
  - les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
  - les carrières et décharges.

- En outre, sont interdites **dans le secteur NGa :**
  - les parcs résidentiels de loisirs.

- **Dans le secteur NGb**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article NG 2.

Article NG 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Sont admis dans l'ensemble de la zone :
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

- Sont admis dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur NGb :
  - les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires à la direction et à la surveillance des activités accueillies dans la zone,
  - les constructions à usage commercial, d'une surface limitée à 50 m2 de *surface de plancher*, dans la mesure où l'activité est directement liée à la vocation hôtelière, touristique et sportive de la zone,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone et ayant un lien avec les activités qui y sont proposées.
  - les constructions annexes liées aux activités hôtelières, touristiques et sportives autorisées dans la zone,
  - la transformation, la rénovation, l'amélioration et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite des conditions prévues par le présent règlement de zone.

- Sont admis **dans le secteur NGb** :
  - de l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
  - des aires de jeux ou de sports,
  - des infrastructures, réseaux d'eau et d'énergie nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques qui leur sont associés, dès lors

que ces derniers ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article NG 3 :
Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Article NG 4 :
Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Uniquement en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

  Lorsque le réseau d'eaux usées existe, le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

  En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera mis en place.

- **Eaux pluviales**

  Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage, s'il existe, par un raccordement en mode séparatif.

Article NG 5 :
Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseaux d'eaux usées, les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Article NG 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.2. Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile.

  Toutefois :
  - les *constructions annexes* de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite d'emprise publique,
  - les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent faire l'objet de transformation ou d'extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique ; il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux autres emprises publiques, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Article NG 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit **L ≥ ½ H**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article NG 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Article NG 9 :
Emprise au sol

Dans le secteur **NGa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **10%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Article NG 10 :
Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans le secteur NGa, la hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, est fixée à **8 mètres**.
En cas de transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur préexistante.

Dans le secteur NGc, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (**R+1**), à concurrence de 7 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Le comble pourra en outre être aménagé. Sa hauteur maximale est fixée à **3,5 mètres** à partir du plancher haut du dernier niveau plein.

Dans l'ensemble de la zone, sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

10.2. Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article NG 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principes généraux

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

- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale.
- Tout pastiche d'architecture typique non locale est interdit.
- Les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatible.

11.2. Façades et toitures

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.
- En dehors des dispositifs utilisés pour la production d'énergie solaire, les matériaux utilisés en façade ou en couverture de toit ne doivent pas présenter un aspect brillant ou réfléchissant.
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. Les toitures "terrasse", végétalisées ou non, sont autorisées.

11.3. Clôtures

Pas de prescription

11.4. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article NG 12 :

Stationnement des véhicules

12.1. De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Plus particulièrement, pour les destinations suivantes, les normes minimales à prendre en compte pour satisfaire aux besoins des usagers en matière de stationnement automobile sont les suivantes :

- **Habitation :** pour les 50 premiers mètres carrés de *surface de plancher*, il est demandé la création d'une place de stationnement ; Au-delà, il est demandé en plus la création d'un emplacement pour chaque tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* supplémentaire ;
- **Hébergement hôtelier :** 1 emplacement par chambre ou, à défaut d'information concernant le nombre de chambres, 1 emplacement par tranche même incomplète de 30 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

12.3. Stationnement des vélos

Lors de la création, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de constructions destinées à l'habitation, aux bureaux ou à recevoir du public, le stationnement des vélos devra être assuré sur le lieu de l'opération.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 240 mètres carrés destinés **à l'habitation**, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement à vélos couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s), d'accès aisé, selon les modalités suivantes :

  ❶ Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;

  ❷ Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m2 par tranche même incomplète de 80 m2 de *surface de plancher* destinée à l'habitation ;

  ❸ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point ❷, après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point ❶.

  A défaut d'information sur le nombre de garages et de box fermés de l'opération, les surfaces réservées au stationnement vélos sont dues en totalité.

- Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination conduisant à une *surface de plancher* totale de plus de 2 000 mètres carrés destinés **aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**, il est demandé la réalisation d'aire(s) de stationnement pour vélos permettant d'abriter et de ranger facilement ces derniers. La surface réservée au stationnement vélos sera au minimum de 25 m2 par tranche même incomplète de 2 500 m2 de *surface de plancher*.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article NG 13 :
Espaces libres et plantations

13.1. La proportion de terrain végétalisé ou aquatique (bois, jardins, plantations, espace en herbe, étangs) ne pourra être inférieure à **75%** de l'unité foncière.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme terrains végétalisés, dans la limite de 10% de l'unité foncière.

13.2. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

13.3. Maintien de la végétation existante et nouvelles plantations

Pour l'aménagement des espaces extérieurs, il est recommandé de maintenir la végétation arborée existante et, pour les nouvelles plantations, de privilégier l'utilisation d'essences locales, sous forme de haies ou de bosquets suivant les essences.

Article NG 14 :

Coefficient d'occupation du sol

- Dans le secteur **NGa**, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

- Dans les secteurs **NGb** et **NGc :**
  Le coefficient d'occupation des sols global, calculé pour l'ensemble des secteurs NGb et NGc, et pour l'ensemble des destinations, est fixé à **0,013**.

  Les constructions sont autorisées uniquement dans le secteur NGc, qui bénéficie du transfert des possibilités de construction provenant des secteurs NGb et NGc. La densité maximale des constructions admise dans le secteur NGc correspond à un coefficient d'occupation des sols de **0,40.**

Article NG 15 :

Performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques des constructions

Les constructions doivent être réalisées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Préservation des berges

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la Seille et de 4 mètres par rapport à la limite des autres cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article NG 16 :

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE NS

Article NS 1 :
Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article NS 2 :
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- l'entretien et la réfection des chemins ruraux existants, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas destinés à être ouverts à la circulation automobile générale,
- la création d'un sentier de découverte le long de la Seille, conformément à l'emprise définie aux documents graphiques du règlement,
- les constructions, installations et ouvrages, lorsque ceux-ci sont nécessaires à l'entretien, à l'aménagement et à la préservation des espaces naturels, ou s'ils sont liés à des études scientifiques ou à des actions éducatives.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont établis pour des motifs de sécurité publique.

Article NS 3 :
Accès et voirie

Pas de prescription

Article NS 4 :
Desserte par les réseaux

Pas de prescription

Article NS 5 :
Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article NS 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions et installations peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies, qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation automobile.

Article NS 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions et installations peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

Article NS 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription

Article NS 9 :

Emprise au sol

Pas de prescription

Article NS 10 :

Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription

Article NS 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pas de prescription

Article NS 12 :

Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article NS 13 :

Espaces libres et plantations

Toute plantation ou reboisement avec des essences végétales non spontanées ou allochtones au territoire concerné par la zone NS est strictement interdit.

Article NS 14 :

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

Article NS 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription

Article NS 16 :

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Seules peuvent être autorisés en aérien, les lignes électriques ou téléphoniques qui, pour des raisons techniques, ne peuvent pas être enfouies.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

A > Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

N°	Destination	Bénéficiaire
A.1	Extension de l'EPDAH « les Tournesols »	Commune de Marly
A.2	Aménagement d'un giratoire et d'un espace vert paysagé à l'angle de la rue de la Grange-aux-Ormes et de la rue des Garennes	Commune de Marly
A.3	Elargissement rue Costes-et-Bellonte	Commune de Marly
A.4	Elargissement rue du Paquis	Commune de Marly
A.5	Aménagement d'un itinéraire piétons-vélos le long de la Seille	Commune de Marly
A.6	Extension du cimetière « sous les vignes »	Commune de Marly
A.7	Extension de la déchetterie	Commune de Marly
A.8	Aménagement d'un itinéraire piétons-vélos sur l'ancienne voie ferrée Metz-Château-Salins	Commune de Marly
A.9	Prolongement de voirie	Commune de Marly

B > Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements :

Néant

PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET

Sont interdites dans les périmètres qui suivent, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction ou installation d'une superficie supérieure à 12 m^2. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes y sont toutefois autorisés.

N°	Désignation	Date de levée de la servitude
P.1	*Les Jardins de la Mairie*	30 mars 2016
P.2	*Garennes nord*	15 février 2018

GLOSSAIRE

Abri de jardin
Construction légère et facilement démontable, destinée au rangement de matériel. Son emprise au sol n'excède pas 12 m^2 et sa hauteur 3 mètres (comptée à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction). Il peut constituer l'annexe d'une habitation ou accompagner les cultures vivrières de type familial (jardins familiaux, jardins ouvriers, etc).

Abri saisonnier pour animaux
Construction légère et facilement démontable, destinée à abriter le bétail de manière saisonnière. Elle doit être établie de plain-pied et ouverte sur au moins un pan de façade.

Accès
Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de l'opération depuis la voie de desserte.

Alignement des voies publiques
Limite entre l'emprise du domaine public et celle du domaine privé. Les limites se substituant à l'alignement des voies publiques peuvent être, selon les cas :
- une servitude de plan d'alignement figurant en annexe du PLU et reportée aux documents graphiques du règlement ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant aux documents graphiques du règlement ;
- la limite des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

Attique
Etage supérieur d'un bâtiment, établi en retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu de chacune des façades. Les saillies traditionnelles[1] et éléments architecturaux décoratifs ne font pas partie de l'attique.

Bâtiment
Construction établie en élévation par rapport au niveau du sol naturel, close et couverte, destinée à héberger des hommes ou des animaux, à stocker des biens ou, plus largement, au sein de laquelle peuvent être exercées des activités humaines. Par extension, vestiges d'une telle construction dont subsiste au moins une partie des murs, pouvant à nouveau être close et couverte en application de la réglementation en vigueur.

Construction annexe
Contiguë ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de celui-ci. Son emprise au sol ne peut en aucun cas excéder 50 m^2, sauf dans les zones d'activités (UX et UZ) où celle-ci n'est pas limitée. Peuvent être notamment considérées comme constructions annexes, les garages, remises, abris à vélos, abris de jardin, piscines couvertes ou non couvertes, etc.

Emprise au sol
Projection verticale au sol de tout point de la construction, à l'exception des saillies[1], éléments architecturaux décoratifs et balcons. Les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol naturel avant terrassement ne sont pas comprises dans la définition de l'emprise au sol.

[1] Ouvrages en saillie des façades et des toitures, ne dépassant pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Logements sociaux

Sont considérés comme logements sociaux les logements et lits définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Il s'agit notamment des logements locatifs appartenant aux organismes HLM, des autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources, des logements ou lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des résidences sociales conventionnées, ainsi que des places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.