Commune d'**ARS-LAQUENEXY**

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Approbation initiale du PLU :
16/05/2012

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification simplifiée
N°2
DBM 21/09/2026

EURO-MÉTROPOLE DE METZ
MAISON DE LA MÉTROPOLE ▪ 1 Place du Parlement de Metz ▪ CS 30353 ▪ 57011 METZ CEDEX 1
T. 03 87 20 10 00 ▪ F. 03 57 88 32 68 ▪ eurometropolemetz.eu

MAIRIE D'ARS-LAQUENEXY
Rue Principale
57530 ARS-LAQUENEXY
Tél : 03 87 38 21 36 / Fax : 03 87 38 17 03

ARS – LAQUENEXY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Dispositions applicables à la zone UA
Dispositions applicables à la zone UB
Dispositions applicables à la zone UE
Dispositions applicables à la zone UX

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU
Dispositions applicables à la zone 1 AUY
Dispositions applicables à la zone 2 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Dispositions applicables à la zone N

GRILLE DE PARKING

ANNEXES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Ars-Laquenexy.

ARTICLE 2 PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Règlement national d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme) à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-15

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

Article R111-21

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

2.2 Sursis à statuer

Conformément aux dispositions des articles L111-7 et L111-8 du code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- L111-9 :	enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- L111-10 :	projet de travaux publics
- L123-6 et L 123-13 :	prescription et révision du PLU
- L311-2 :	création d'une ZAC
- L313-2 :	délimitation d'un secteur sauvegardé
- Art.7 loi 85-1496 du 31/12/85 :	remembrement - aménagement

2.3 Opérations d'utilité publique

Article L421-4 du code de l'urbanisme

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

2.4 Informations reportées en annexe du PLU en application du code de l'urbanisme

Article R123-13 du code de l'urbanisme

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
• 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
• 2. Les zones d'aménagement concerté ;
• 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
• 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
• 5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
• 6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi nº 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
• 7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1º, 2º et 3º de l'article L. 126-1 du code rural ;
• 8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
• 9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
• 10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
• 11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
• 12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
• 13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
• 14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
• 15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Article R123-14 du code de l'urbanisme

Les annexes comprennent à titre informatif également :
• 1. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
• 2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
• 3. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
• 4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
• 5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

• 6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
• 7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
• 8. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural ;
• 9. L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune d'Ars-Laquenexy est entièrement couvert par le PLU et découpé en zones :

- les zones urbaines ou « zones U » ,
- les zones à urbaniser ou « zones AU » ,
- les zones agricoles ou « zones A » ,
- et les zones naturelles et forestières ou « zones N ».

Ces différentes zones sont subdivisées en tant que de besoin en sous-zones et en secteurs identifiés permettant notamment de prendre en compte les délimitations prévues aux articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme.

Le document graphique (qui fait notamment apparaître le découpage du territoire en zones, sous–zones et secteurs) ainsi que le règlement écrit, fixent les dispositions applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

3.1 Les zones urbaines ou « zones U » (Article R123-5)

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

3.2 Les zones à urbaniser ou « zones AU » (Article R123-6)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux types de zones AU sont distinguées au PLU d'Ars-Laquenexy :

1) Les zones 1AU
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

2) Les zones 2AU
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3.3 Les zones agricoles ou « zones A » (Article R123-7)

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2º de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

3.4 Les zones naturelles et forestières ou « zones N » (Article R123-7)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AUX REGLES DU P.L.U.

Article L123-1 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :
- la nature du sol,
- la configuration des parcelles
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article L123-5 du code de l'urbanisme

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

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

ARTICLE 5 COMPATIBILITE DU P.L.U.

Article L123-1 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

ARTICLE 6 SITES ARCHEOLOGIQUES

• Le Service Régional d'Archéologie de Lorraine, 6 place de Chambre 57045 METZ Cedex 1, est l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

• Conformément aux articles L.531-14 et suivant du code du patrimoine :
- Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
- Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat.

• Conformément aux articles L.522-4 et suivant du code du patrimoine :
- Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
- Hors des zones archéologiques définies ci-dessus, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

• En application des articles L.522-1 à L.522-4 du code du patrimoine, seront transmis pour avis au Préfet, en vue de la définition éventuelle des prescriptions concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive :

- les demandes d'autorisation de lotir,
- les dossiers de création de ZAC,
- les aménagements soumis à étude d'impact,
- les travaux sur les immeubles classés,
- les travaux soumis à déclaration préalable visés à l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme,
- les demandes d'autorisation suivantes, lorsque l'emprise des projets est ≥ 3000 m2 :
    . permis de construire,
    . permis de démolir,
    . installations et travaux divers,
    . dans certains cas, les travaux visés aux alinéas a. et d. de l'art. R.442-3-1 du code de l'urbanisme,

• Conformément à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme, lorsque a été prescrite la réalisation d'opérations d'archéologie préventive, les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

ARTICLE 7 DEFINITIONS COMMUNES APPLICABLES AU PRESENT REGLEMENT

Abris de jardin

Bâtiment à usage de rangement de matériel, d'emprise maximale de 20 m² et sans étage, installé dans un jardin à raison d'un seul par unité foncière. S'il est annexe à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voirie d'accès principale à cette construction.

Accès

L'accès correspond à l'emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte.

Alignement des voies et emprises publiques

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public et celle du domaine privé.
Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.
La limite qui s'y substitue peut être constituée, selon le cas par :
- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

Construction annexe

Contigüe ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'une construction de volume et d'emprise limités qui est directement liée à la destination de la construction principale.

Combles

Les combles sont constitués par les volumes éventuellement compris entre le plancher haut et la ou les toitures d'un bâtiment.
Dans la plupart des zones, le PLU autorise l'aménagement d'un seul niveau dans les combles, ce qui correspond le plus souvent à la possibilité offerte par les pentes de toitures traditionnellement mises en œuvre localement, qui sont de l'ordre de 25 à 35 %.

Dent creuse

Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière bordée de constructions principales implantées en limites séparatives latérales situées à une distance équivalente de l'alignement.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol de tout point de la construction.
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.

Espaces libres

Les espaces libres désignent les espaces hors emprise au sol des constructions, telle que définie ci-dessus.
Les accès et espaces de stationnement entrent dans la définition des espaces libres.

Hauteur des bâtiments principaux

Sauf indication contraire, la hauteur d'un bâtiment principal est mesurée à l'égout du toit, depuis le niveau du sol naturel et ce en tout point de la construction ou de la façade concernée par la mesure.

Voie privée

La notion de voie privée commune ouverte à la circulation automobile est utilisée en particulier à l'article 6 du règlement de certaines zones concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies.
Lorsque ces voies privées ne sont pas destinées à entrer ultérieurement dans le domaine public, le pétitionnaire devra définir graphiquement sur le plan du projet une « emprise de la voirie privée » qui comprendra selon le cas la chaussée pouvant recevoir un stationnement latéral et des trottoirs ou une cour urbaine, et une aire de retournement des véhicules pour les voies en impasse.

ARTICLE 8 ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Les éléments de paysages inscrits aux documents graphiques doivent être entretenus selon les règles de l'art propres à leur nature. En cas de détérioration, les éléments de paysage doivent être remis en état à l'identique. Le traitement de leurs abords doit les mettre en valeur.

Les arbres doivent être remplacés par des arbres de même nature en cas de destruction ou de maladie.

ARTICLE 9 ESPACES VERTS A PROTEGER

Les espaces verts délimités au plan de zonage devront être préservés dans leurs fonctions écologiques, hydrauliques et paysagères. Ils devront être majoritairement traités en pleine terre ou revêtement perméable permettant l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales. (art. L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme)

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune.

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

Le territoire d'Ars-Laquenexy est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Des recommandations actualisées peuvent être sollicitées auprès du Ministère de l'Ecologie.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations nouvelles destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole et forestière.

- Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille, leur aspect ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone et avec son caractère résidentiel.

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures et les dépôts à l'air libre de toutes natures non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- L'aménagement des terrains de camping

- Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- L'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés, les dépôts à l'air libre de toute nature, les garages collectifs de caravanes.

- Dans les zones de danger liées aux canalisations de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques, les constructions et installations nouvelles de toutes natures sont interdites, à l'exception des voiries, des parkings, des jardins publics ou privés et du mobilier propre à ces occupations.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous condition

Les établissements à usage autre que d'habitation comportant ou non des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admis que sous réserve :

- qu'ils constituent un service nécessaire aux usagers et habitants de la zone,

- qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances de toutes natures.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment ne peut être autorisée que si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain ou s'il porte préjudice à une restructuration cohérente des immeubles voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que soit retenue leur intégration optimale dans le paysage.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Le permis de construire 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4,5 m
- largeur minimale des trottoirs : 2 x 1,2 m
- largeur minimale de plateforme : 8 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

Lors de leur création, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il peut être exigé, lors de leur création, la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3 Electricité et autres réseaux

Pour autant que cela ne fasse pas obstacle à la fourniture du service universel, tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les façades sur rue des constructions principales doivent se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée afin de réaliser un décrochement de tout ou partie de la façade, ou un recul de cette dernière, permettant la mise en valeur de l'espace public. Dans ce cas toutefois, l'espace créé sera de type "usoir", exempt de toute clôture et de tout affouillement.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

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

7.1 Construction principale :

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Constructions annexes :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de l'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2).

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

Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :
- lorsque ces constructions sont mises en vis-à-vis par des façades aveugles, une distance de 3 m ou plus peut être autorisée,
- dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance de 3 m ou plus peut être autorisée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles pourra atteindre 100 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit de la façade sur rue d'une nouvelle construction ne peut être supérieure de plus de 2 m ou inférieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la plus basse. Cette hauteur ne peut être supérieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la plus haute.

La hauteur maximale au faîtage (comptée du sol naturel avant terrassement) est de 9 m.

Un seul niveau de comble peut être aménagé.

En tout état de cause, la hauteur maximale d'une construction en tout point ne peut dépasser la cote NGF 248 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot voire le village.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux assortis à ceux du corps de bâtiment principal. Ils doivent être construits de manière soignée et homogène.

Les clôtures doivent être soignées et entretenues. Leur hauteur maximale est de 2 m. Les usoirs ne peuvent être clôturés, même partiellement.

11.2 Les façades visibles de la rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins. Il devra respecter la proportion des ouvertures et des portes cochères.

Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquencée pour reprendre le rythme des façades de la rue.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier. A l'occasion du ravalement des façades, tout élément d'architecture remarquable doit être conservé et mis en valeur.

Sont interdits :
- les caissons de volets roulants extérieurs
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,…).
- l'implantation de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles.

Les marquises sont autorisées à la condition d'être de facture légère (verre non coloré, fer forgé de dessin simple, profilés métalliques discrets par exemple). Elles ne peuvent pas déborder de la façade de plus de 90 cm. Aucun élément ne peut descendre à moins de 1,90 m du pas de la porte.

11.3 Les autres façades

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

Dans le cas d'une architecture de type lorrain traditionnel, les mêmes règles sont à appliquer aux façades arrière qu'aux façades sur rue.

Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

11.4 Les toitures des bâtiments

La toiture doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux). Elle devra avoir un aspect tuiles de couleur terre cuite.

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

L'implantation en toiture de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite.

Les panneaux solaires doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les abris de jardin

Les abris de jardins doivent être de construction soignée et homogène.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

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

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux secteurs urbanisés à partir des années 1960.

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

Elle comporte un sous-secteur UBv qui correspond à des sites de vestiges archéologiques enfouis.

Le territoire d'Ars-Laquenexy est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Des recommandations actualisées peuvent être sollicitées auprès du Ministère de l'Ecologie.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations nouvelles destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole et forestière.

- Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille, leur aspect ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone et avec son caractère résidentiel.

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures et les dépôts à l'air libre de toutes natures non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- L'aménagement des terrains de camping

- Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- L'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés, les dépôts à l'air libre de toute nature, les garages collectifs de caravanes.

- Dans les zones de danger liées aux canalisations de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques, les constructions et installations nouvelles de toutes natures sont interdites, à l'exception des voiries, des parkings, des jardins publics ou privés et du mobilier propre à ces occupations.

- En sous-secteur UBv, sont interdits tout aménagement, construction, mouvement de terrain ou autre occupation portant atteinte au sol ou au sous-sol par creusement, compactage ou décapage de la terre végétale.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous condition

Les établissements à usage autre que d'habitation comportant ou non des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admis que sous réserve :

- qu'ils constituent un service nécessaire aux usagers et habitants de la zone,
- qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances de toutes natures.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment ne peut être autorisée que si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain ou s'il porte préjudice à une restructuration cohérente des immeubles voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que soit retenue leur intégration optimale dans le paysage.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Le permis de construire 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4,5 m
- largeur minimale des trottoirs : 2 x 1,2 m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

Lors de leur création, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 60 m, il peut être exigé, lors de leur création, la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3 Electricité et autres réseaux

Pour autant que cela ne fasse pas obstacle à la fourniture du service universel, tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

Toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines, pour mieux mettre en valeur l'espace public ou pour permettre la construction des parcelles de configuration particulière.

Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois, au delà de la bande de 25,00 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardin peuvent être autorisés.

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

7.1 Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante. Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, l'obligation de jouxter ne s'applique qu'à une limite latérale si la façade sur rue de la parcelle est supérieure à 8 m.

Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'une unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de l'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2).

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

Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :
- lorsque ces constructions sont mises en vis-à-vis par des façades aveugles, une distance de 3 m ou plus peut être autorisée,
- dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance de 3 m ou plus peut être autorisée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse ou d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis à ces règles lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faîtage (comptée du sol naturel avant terrassement) est de 9 m.

Un seul niveau de comble peut être aménagé.

La hauteur maximale des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m, comptés à partir du sol naturel avant terrassement.

En tout état de cause, la hauteur maximale d'une construction en tout point ne peut dépasser la cote NGF 248 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot voire le village.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux assortis à ceux du corps de bâtiment principal. Ils doivent être construits de manière soignée et homogène.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades sur rue des bâtiments

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier.

Sont interdits :
- les caissons de volets roulants extérieurs
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,…).

11.3 Les autres façades

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier.

Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

11.4 Les toitures des bâtiments

La toiture doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux). Elle devra avoir un aspect tuiles de couleur terre cuite.

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés dans la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les clôtures

Les clôtures devront être constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage et/ou d'un mur bahut de 0,40 m de haut maximum. La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,50 m.

11.6 Les abris de jardin

Les abris de jardins doivent être de construction soignée et homogène.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

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

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'équipements publics et d'équipements collectifs destinés notamment à l'exercice d'activités sportives, culturelles, socio-culturelles, éducatives et administratives, ainsi qu'à l'exercice d'activités de plein air et de loisirs.

Elle comporte un sous-secteur UEb réservé aux occupations et constructions du centre psychothérapeutique.

Le territoire d'Ars-Laquenexy est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Des recommandations actualisées peuvent être sollicitées auprès du Ministère de l'Ecologie.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations nouvelles destinées à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat ou à l'exploitation agricole et forestière.

- Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité des usagers de la zone ou incompatibles avec sa vocation d'accueil du public.

- L'aménagement des terrains de camping

- Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- Les parcs d'attraction, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés, les garages collectifs de caravanes.

- Dans les zones de danger liées aux canalisations de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques, les constructions et installations nouvelles de toutes natures sont interdites, à l'exception des voiries, des parkings, des jardins publics ou privés et du mobilier propre à ces occupations.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous condition

Les constructions et installations à usage de bureaux et d'entrepôts et les dépôts à l'air libre sous réserve :

- qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances de toutes natures.

Les habitations et les commerces à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités admises sur la zone et qu'elles en demeurent l'accessoire.

Dans la zone UEb : les constructions de tous types directement liées au fonctionnement du centre psychothérapeutique.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment ne peut être autorisée que si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain ou s'il porte préjudice à une restructuration cohérente des immeubles voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que soit retenue leur intégration optimale dans le paysage.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Le permis de construire 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou

des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4,5 m
- largeur minimale des trottoirs : 2 x 1,2 m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3 Electricité et autres réseaux

Pour autant que cela ne fasse pas obstacle à la fourniture du service universel, tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre la bonne tenue des emprises publiques et des voies privées, ni leur bon usage.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'aligner ou s'accoler à une construction existante et que l'ensemble ainsi constitué participe harmonieusement à la composition de la rue.

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

Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2) et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites.

Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3 m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

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

Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Une distance inférieure peut être autorisée dans le cas de deux bâtiments en rez-de-chaussée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur UEb, la hauteur maximale des constructions, calculée du terrain naturel avant travaux à l'égoût de la toiture, est de 9 m. Lorsque le terrain naturel est en pente de plus de 10 %, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot voire le village.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux assortis à ceux du corps de bâtiment principal.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

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

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur d'activités mixte situé à l'entrée ouest du village.

Le territoire d'Ars-Laquenexy est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Des recommandations actualisées peuvent être sollicitées auprès du Ministère de l'Ecologie.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.

- Les installations classées.

- Les installations et travaux divers suivants :
    - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
    - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes.

- Les carrières.

- Les habitations légères de loisirs.

- L'aménagement de terrains pour le camping.

- Le stationnement de caravane.

- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance, leur aspect, ou la nature des activités qu'ils abritent porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, à l'usage des espaces extérieurs, à la tranquillité, à la sécurité, à la circulation ou au stationnement, aux qualités urbaines et architecturales de la zone.

- Dans les zones de danger liées aux canalisations de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques, les constructions et installations nouvelles de toutes natures sont interdites, à l'exception des voiries, des parkings, des jardins publics ou privés et du mobilier propre à ces occupations.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous conditions :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1 sont admises sous réserve:

- de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
- de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles,
- de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
    - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc.),
    - la qualité du paysage environnant,
    - la mise en valeur de l'entrée du village,
    - les vues depuis la voie de contournement et son giratoire,
    - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du site, et notamment la zone de loisirs et de sports située au sud-est.

Les constructions et installations destinées aux bureaux et à l'artisanat, à condition que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère mixte (activité et habitat) de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs…).

Les constructions et installations destinées au commerce, à condition que celui-ci réponde aux besoins de la vie courante de la population.

Les constructions et installations destinées à l'habitat, à condition qu'elles n'occupent pas plus de 15% de la surface de la zone 1NAM.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.

Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Le permis de construire 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4,5 m
- largeur minimale des trottoirs : 2 x 1,2 m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation normalement raccordable, et dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées lorsque ce réseau existe. Lorsqu'il n'existe pas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place. En tout état de cause, l'assainissement de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.3. Autres réseaux

Pour autant que cela ne fasse pas obstacle à la fourniture du service universel, tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 7,5 mètres le long de la RD 155d. Pour les autres voiries, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance par rapport aux limites latérales et de fond d'unité foncière, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2).

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,50 mètres, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur des talus extérieurs ne peut excéder 0,50 m au dessus du niveau du terrain naturel.

En tout état de cause, la hauteur maximale d'une construction en tout point ne peut dépasser la cote NGF 248 m.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les projets de construction doivent s'inscrire dans une démarche qualitative d'entrée de village. A ce titre, les projets doivent prendre en compte les prescriptions suivantes :

- La constitution d'un front bâti structuré et cohérent le long de la RD155d, afin de créer un effet de vitrine, et d'amorcer la structure du noyau villageois ;
- La prise en compte de la topographie et du paysage, en intégrant les projets dans le site naturel.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du site.

Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.

Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Les clôtures devront être constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage et/ou d'un mur bahut de 0,40 m de haut maximum. La hauteur totale des clôtures sur rue doit constituer une barrière visuelle suffisamment haute pour empêcher la perception des constructions et installations de la zone.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres de toute construction :

- 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre,
- le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace vert planté,
- toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 5 emplacements.
- La marge de recul définie le long de la RD155d sera obligatoirement plantée et fera l'objet d'un plan dans la demande d'autorisation de construire.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations, notamment les haies sur rue, doivent être constituées d'essences régionales adaptées au contexte pédoclimatique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Elle se répartit en deux secteurs situés l'un au nord-est et l'autre à l'ouest du village.

Un sous-secteur 1AUa correspond à l'ensemble des bâtiments agricoles de Chagny la Horgne qui a pour vocation d'être reconverti vers de nouveaux usages.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement.

Le territoire d'Ars-Laquenexy est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Des recommandations actualisées peuvent être sollicitées auprès du Ministère de l'Ecologie.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations nouvelles destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole et forestière.

- Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille, leur aspect ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone et avec son caractère résidentiel.

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures et les dépôts à l'air libre de toutes natures non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- L'aménagement des terrains de camping

- Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- L'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés, les dépôts à l'air libre de toute nature, les garages collectifs de caravanes.

- Dans les zones de danger liées aux canalisations de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques, les constructions et installations nouvelles de toutes natures sont interdites, à l'exception des voiries, des parkings, des jardins publics ou privés et du mobilier propre à ces occupations.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous condition

Les établissements à usage autre que d'habitation comportant ou non des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admis que sous réserve :

- qu'ils constituent un service nécessaire aux usagers et habitants de la zone,
- qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances de toutes natures.

Une marge de recul de 30 m doit être respectées entre les limites des forêts (futaies) et les constructions principales à usage d'habitation.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment ne peut être autorisée que si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain ou s'il porte préjudice à une restructuration cohérente des immeubles voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que soit retenue leur intégration optimale dans le paysage.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Le permis de construire 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4,5 m
- largeur minimale des trottoirs : 2 x 1,2 m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

Lors de leur création, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 60 m, il peut être exigé, lors de leur création, la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3 Electricité et autres réseaux

Pour autant que cela ne fasse pas obstacle à la fourniture du service universel, tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises etc…) ne constituent pas la façade principale. Les éventuels retraits ou saillies par rapport à la façade principale ne peuvent excéder 1,20 m.

Toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines, pour mieux mettre en valeur l'espace public ou pour permettre la construction des parcelles de configuration particulière.

Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois, au delà de la bande de 25,00 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardin peuvent être autorisés.

La construction d'habitations en seconde ligne par rapport à la voie publique est interdite.

Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux bâtiments existants de la zone 1AUa ainsi qu'à leurs extensions.

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

7.1 Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

Lorsqu'il existe, jouxtant la limité séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante. Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, l'obligation de jouxter ne s'applique qu'à une limite latérale si la façade sur rue de la parcelle est supérieure à 8 m.

Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'une unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de l'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2).

Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux bâtiments existants de la zone 1AUa ainsi qu'à leurs extensions.

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

Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :
- lorsque ces constructions sont mises en vis-à-vis par des façades aveugles, une distance de 3 m ou plus peut être autorisée,
- dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance de 3 m ou plus peut être autorisée.

Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux bâtiments existants de la zone 1AUa ainsi qu'à leurs extensions.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse ou d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

Les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas aux bâtiments existants de la zone 1AUa ainsi qu'à leurs extensions.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, y compris en 1AUa, les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis à ces règles lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faîtage (comptée du sol naturel avant terrassement) est de 9 m.

Un seul niveau de comble peut être aménagé.

La hauteur maximale des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m, comptés à partir du sol naturel avant terrassement.

En tout état de cause, la hauteur maximale d'une construction en tout point ne peut dépasser la cote NGF 248 m.

Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux bâtiments existants de la zone 1AUa. Leur rehaussement est cependant interdit.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot voire le village.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux assortis à ceux du corps de bâtiment principal. Ils doivent être construits de manière soignée et homogène.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

En zone 1AUa, toute construction nouvelle ou existante doit être traitée en cohérence avec le caractère lorrain traditionnel des bâtiments existants.

11.2 Les façades sur rue des bâtiments

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération.

Les matériaux de couleur vive ou réfléchissante sont interdits.

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants extérieurs
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,…).

11.3 Les autres façades

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

Les matériaux de couleur vive ou réfléchissante sont interdits.

Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

11.4 Les toitures des bâtiments

Si la toiture est de type traditionnel, elle devra avoir un aspect tuiles de couleur terre cuite.

En zone 1AUa, les toitures doivent être à deux pentes selon les axes des bâtiments actuels, à l'exception de la toiture du corps de logis qui doit garder sa forme actuelle.

Les matériaux de couleur vive ou réfléchissante sont interdits.

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés dans la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les clôtures

Les clôtures devront être constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage et/ou d'un mur bahut de 0,40 m de haut maximum. La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,50 m.

11.6 Les abris de jardin

Les abris de jardins doivent être de construction soignée et homogène.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

En zone 1AUa, les emplacements de parking doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments existants, à l'exception de la surface extérieure accordée au parking dans l'orientation d'aménagement.

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

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1 AUY

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à accueillir un pôle hospitalier et une zone d'activités.

Le secteur 1AUYh est réservé à l'implantation des grands équipements du pôle hospitalier.

Le secteur 1AUYa est destiné à accueillir les activités d'accompagnement du pôle hospitalier et des activités tertiaires et de services.

Le sous-secteur 1AUYa1 peut, en plus de la vocation 1AUYa, accueillir également de l'habitat adapté, des logements spécifiques (résidence personne âgées) mais également de l'hébergement hôtelier. Il doit également permettre la réhabilitation du château de Mercy par la création de logements.

Le sous-secteur 1AUYa2 peut, en plus de la vocation 1AUYa, accueillir de l'artisanat divers, dans la mesure où celui-ci ne remet pas en cause la qualité architecturale du site et demeure compatible avec les activités existantes.

Le territoire d'Ars-Laquenexy est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Des recommandations actualisées peuvent être sollicitées auprès du Ministère de l'Ecologie.

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

ARTICLE 1AUY 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont interdites.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous condition

Les constructions et installations de toutes natures qui ne sont pas interdites dans la zone ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
- de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles,
- de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
    - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc,…)
    - la qualité du paysage environnant,
    - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du site, et notamment le château de Mercy,
    - la mise en valeur du château de Mercy,
    - la déclivité du terrain.
- Les constructions et installations destinées au commerce, restaurants inclus, et à l'artisanat à caractère commercial, à condition que les activités abritées correspondent à un besoin de proximité ou soient liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements hospitaliers,

- Les constructions et locaux à usage d'habitation, ainsi que leurs dépendances, à conditions qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
- Les constructions et locaux à usage d'habitation, ainsi que leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnels de santé de type internat,
- Les constructions et locaux à usage d'habitation, ainsi que leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des parents, familles ou amis dont les proches sont hospitalisés au sein du Nouvel Hôpital de Metz et du pôle Femme Mère Enfant de type maison des familles.
- Les constructions et locaux à usage d'habitation, ainsi que leurs dépendances, à condition qu'elles offrent un hébergement médicalisé,
- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs dépendances, à condition qu'elles soient situées dans le sous- secteur 1AUYa1,
- Les constructions à vocation hôtelières, à condition qu'elles soient situées dans le sous- secteur 1AUYa1,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisations des sols admises,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Les entrepôts de toute nature, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone et qu'ils ne constituent pas une activité principale sur le site.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions légales en vigueur.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient situées dans le sous- secteur 1AUYa2.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique doit être compatible avec les indications du document graphique annexé au présent règlement. Elle est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 m
- Largeur minimale de plateforme : 9 m

Toutefois, des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.

Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.

Les cheminements piétons dissociés des voiries et repérés au document graphique annexé au présent règlement, doivent avoir une emprise minimum de 2 m s'ils sont réservés aux seuls piétons et de 3 m s'ils accueillent également des vélos.

ARTICLE 1AUY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation normalement raccordable, et dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées lorsque ce réseau existe. Lorsqu'il n'existe pas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place s'il y a lieu. En tout état de cause, l'assainissement de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré dans des conditions conformes aux règles en vigueur.

4.3 Autres réseaux

Pour autant que cela ne fasse pas obstacle à la fourniture du service universel, tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 1AUY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

Dans le secteur 1AUYa, la façade sur rue de la construction doit être implantée :

- soit sur la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou destinées à entrer dans le domaine public
- soit en recul d'au moins 4 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou destinées à entrer dans le domaine public.

Les éléments de composition des façades ne sont pas pris en compte, ni dans le calcul de la distance de recul, ni dans l'alignement de la façade.

L'implantation des constructions doit par ailleurs participer à la composition et à l'ordonnancement général e la zone dont les principes consistent :

- à dégager et à mettre en valeur les façades du château de Mercy,
- à organiser et constituer un front végétal destiné à structurer davantage « l'avenue hospitalière » figurant au document graphique et mettre en valeur la perspective visuelle et paysagère sur le château.

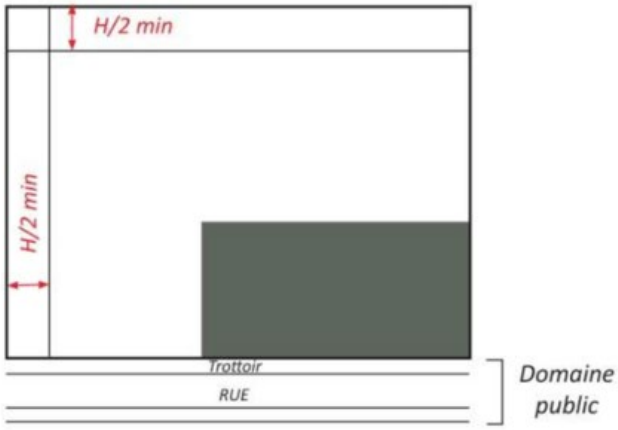
Par rapport à l'esplanade du Château et aux sentes piétonnes, tout point de la construction peut être implanté :

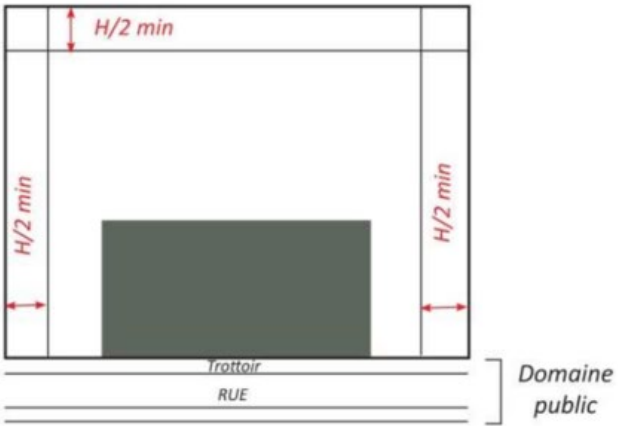
- Soit sur la limite de l'esplanade du Château et/ou des sentes piétonnes,
- Soit en retrait par rapport à celle-ci, le retrait devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieur à 3 m.

ARTICLE 1AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la construction peut être implanté :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, le retrait devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieur à 3m





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

Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs par rapport au terrain naturel avant terrassement.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1AUYa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle dans le secteur 1AUYh.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUYa, la hauteur maximale en tout point de la construction ne doit pas dépasser la cote de 262 m NGF à concurrence de 16 m maximum comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement.

Dans le secteur 1AUYh :

- La hauteur maximale en tout point du nouvel hôpital et de la maternité ainsi que des extensions qui leur seront greffées ne doit pas dépasser la cote de 265 m NGF.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale en tout point de la construction ne doit pas dépasser la cote de 262 m NGF à concurrence de 16 m maximum comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement.

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les projets de construction doivent tirer parti de la configuration particulière de la zone, zone prenant naissance sur le promontoire du Château de Mercy et descendant progressivement vers le sud. Cette configuration incite un parti architectural fort et la prise en compte des prescriptions suivantes :

- La mise en valeur du château de Mercy et l'inscription du projet dans sa trame de composition et d'ordonnancement. A ce titre est exigé :
    - Le dégagement et la mise en valeur des quatre façades du château,
    - Le respect des emprises non constructibles inscrites au document graphique figurant à la fin du présent règlement,
    - L'alignement des façades nord du nouvel hôpital, dans le respect des limites de l'emprise constructible, afin de constituer un front bâti structurant « l'avenue hospitalière ».
- La prise en compte de la topographie et du paysage, en intégrant le projet dans le site naturel, et particulièrement dans la pente formant le promontoire du site du château, le projet bâti constituant alors un signal fort orienté vers le sud, composé avec le château, et dominant le paysage environnant.

Les entrepôts autorisés doivent faire l'objet d'un traitement architectural et paysager de qualité. Une attention particulière doit notamment être portée sur les volumes, le choix des matériaux et des couleurs de ces constructions. L'entreposage de matériaux devra être intégré aux bâtiments et devra être couvert.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du site.

Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.

Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration des enseignes au volume de la construction.

ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées ci-dessous :

12.1 Stationnement automobile

Type de construction	Nombre de places
Logements	
Studio – F1	1
F2-F3	1,2
F4-F5	1,5
F6 et plus	2
individuel	2

- Dont 1 obligatoirement couverte

Foyer et résidences personnes âgées
- Pour un appartement 0,5

Autres foyer et résidence
- Pour une chambre 0,5

Bureaux et locaux professionnels
Par tranche même incomplète de 40 m² de SP 1

Pour les bureaux et locaux professionnels situés à moins de 500 m d'un arrêt du TCSP
Par tranche même incomplète de 100 m2 de SP 1

Commerces
Surfaces de vente < 60 m2 1
Surfaces de vente > 60 m2 et
par tranche supplémentaire de 20 m2 de surface de vente 1

Etablissements recevant du public
Hôtels
- - Pour une chambre 1

Restaurants
- salle à manger < 30 m2 de SP 1
- salle à manger > 30 m2 de SP et par
tranche supplémentaire de 10 m2 de SP de salle à manger 1

Industrie et artisanat
Par tranche même incomplète de 80 m² de SP 1

Entrepôts
Par tranche même incomplète de 200 m² de SP 1

Pour les constructions non prévues dans la grille, une étude spécifique doit déterminer les besoins de stationnement en tenant compte des activités engendrées et notamment :

- Du parc de véhicules nécessaires au fonctionnement habituel des établissements concernés,
- Des besoins générés par les salariés des établissements,
- Du rythme et du taux de fréquentation,
- De la situation géographique au regard des parkings publics et des infrastructures de transports en commun existantes à proximité,
- Du taux de foisonnement éventuel envisageable avec les autres activités situées à proximité.

12.2 Stationnement des deux roues :

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments :

Pour toute opération destinée à recevoir un large public et en particulier pour les constructions de bureaux, de commerces, d'enseignement, d'équipement de santé, sportifs ou culturels, d'une surface atteignant 2000 m2 de SP, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25 m2, permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m2 de SP.

Pour les constructions de plus de 15 000 m2 de SP, une étude spécifique doit déterminer les besoins de stationnement des deux roues en tenant compte des activités engendrées.

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage d'habitation :

Pour toute opération comprenant plus de 3 logements, un garage à vélo couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface de 1 m² par logement devra être prévu. Dans l'impossibilité physique de réaliser ce garage, un espace commun devra être réservé à cet usage. Aucun garage à vélos ne pourra avoir une surface si possible inférieure à 3 m².

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

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.

Espaces libres de toute construction :

- En dehors des accès, des aires de stationnement et des installations techniques extérieures aux immeubles, les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces verts engazonnés.
- Les surfaces consacrées au stationnement de surface doivent être fractionnées, par exemple par des noues engazonnées plantées de haies vives d'essences variées. En outre, les parcs de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre de haute-tige pour 3 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de plantes arbustives
- En limite séparative, si des clôtures sont mises en place, elles pourront être végétales et d'essences variées et pourront être doublées d'un grillage.

- Les talus aménagés auront une pente maximale de 3 pour 2 et seront obligatoirement stabilisés par la plantation d'arbustes d'essences adaptées.
- Les « perspectives du château à protéger » figurant au document graphique annexé au présent règlement et au zonage, l'une dans l'axe nord-sud du château de Mercy, l'autre le long de l'avenue hospitalière, constituent des emprises non constructibles destinées à dégager les vues proches et lointaines du château. Ces zones doivent faire l'objet de projets d'aménagement paysager. Elles peuvent toutefois, si aucune autre prescription ne s'y oppose, accueillir des aménagements d'accès aux constructions et des aires de stationnement destinées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone dans la mesure où ces dernières sont accompagnées d'un traitement végétalisé et d'une intégration paysagère au site.
- Les espaces d'aménagement paysager, figurant au document graphique annexé au présent règlement et au zonage, constituent des emprises non constructibles qui doivent être aménagées en espaces verts boisés. Ils peuvent néanmoins permettre la création d'accès ou de voiries.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARS-LAQUENEXY
REGLEMENT

Limite de zone

Limite de la ZAC du Pôle Santé_Innovation de Mercy
Création approuvée le 2 juin 2010

Tracé de principe des voies

Voirie

TCSP

Cheminement piéton

Plantation à réaliser

Perspective du château à protéger

Les espaces boisés classés (à conserver ou à créer) L.130-1

Espace vert à protéger

ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, le potentiel d'urbanisation de cette zone doit être sauvegardé.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation après modification, révision simplifiée ou révision du PLU.

Le territoire d'Ars-Laquenexy est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Des recommandations actualisées peuvent être sollicitées auprès du Ministère de l'Ecologie.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1. Sont admis sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et qu'ils ne nuisent pas à l'urbanisation ultérieure de la zone.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

Les aménagements provisoires (par exemple en vue de créer un espace de stationnement), à l'exclusion de toute construction, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas compromettre une urbanisation ultérieure cohérente de la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Le permis de construire 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4,5 m
- largeur minimale des trottoirs : 2 x 1,2 m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 60 m, il peut être exigé, lors de leur création, la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité et autres réseaux

Pour autant que cela ne fasse pas obstacle à la fourniture du service universel, tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines, pour mieux mettre en valeur l'espace public ou pour permettre la construction des parcelles de configuration particulière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront se situer en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :
- lorsque ces constructions sont mises en vis-à-vis par des façades aveugles, une distance de 3 m ou plus peut être autorisée,
- dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance de 3 m ou plus peut être autorisée.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction en tout point ne peut dépasser la cote NGF 248 m.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être induits est interdit.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés

Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés, les dépôts de véhicules motorisés ou remorqués, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

Dans les zones de danger liées aux canalisations de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques, les constructions et installations nouvelles de toutes natures sont interdites, à l'exception des voiries, des parkings, des jardins publics ou privés et du mobilier propre à ces occupations.

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

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est autorisé à la condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole sur les terrains ou dans les bâtiments environnants.

2.1. Sont admises sous conditions

Les constructions des bâtiments d'exploitation agricole, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant notamment comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

Les constructions destinées à un usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

Les constructions destinées à un usage d'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, sont autorisées à condition qu'elles soient

directement liées à l'exploitation agricole, qu'elles en demeurent l'accessoire et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

Les constructions d'activités et d'habitation admises par le P.L.U. à condition de respecter un recul de 30 mètres par rapport à la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que soit retenue leur intégration optimale dans le paysage.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Le permis de construire 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3 m
- largeur minimale de plateforme : 5 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différent chemins et rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci dessert la parcelle et communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la législation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité et autres réseaux

Pour autant que cela ne fasse pas obstacle à la fourniture du service universel, tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

Par rapport à la RD 999, les constructions devront s'implanter au minimum à la distance prévue par la réglementation en vigueur.

Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées, existantes à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

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

Toute construction doit être implantée en recul de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives du terrain.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale en tout point de la construction (comptée du sol naturel avant terrassement) est de 13 m.

Un seul niveau de comble peut être aménagé.

En tout état de cause, la hauteur maximale d'une construction en tout point ne peut dépasser la cote NGF 248 m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir le groupe formant l'exploitation, le village et le paysage agricole.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux assortis à ceux du corps de bâtiment principal. Ils doivent être construits de manière soignée et homogène.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture du site concerné et du paysage.

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

L'utilisation de couleurs vives ou réfléchissantes est interdite.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et de manière cohérente.

11.4 Les toitures des bâtiments

En règle générale, les toitures doivent être à deux pans et présenter une volumétrie sobre.

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés dans la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Le secteur Ndn est réservé aux besoins de la défense nationale.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion du secteur Ndn, sont interdites les constructions et installations nouvelles destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'exploitation agricole, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

A l'exclusion du secteur Ndn, sont interdites les constructions et installations, même anciennes, destinées à l'industrie.

Dans les zones de danger liées aux canalisations de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques, les constructions et installations nouvelles de toutes natures sont interdites, à l'exception des voiries, des parkings, des jardins publics ou privés et du mobilier propre à ces occupations.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Ndn, sont admises les constructions et installations nouvelles à la condition d'être liées et nécessaires à la défense nationale.

En secteur N, sont admises les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion, à l'accueil diurne du public ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

Sont également admis les piscines (30 m² maximum), les abris de jardins et les garages (18 m² maximum) à la condition d'être situées sur la même unité foncière qu'une habitation principale, à 25 m maximum de celle-ci et à concurrence d'une piscine, d'un abri de jardin et d'un garage par unité foncière.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment ne peut être autorisée que si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain ou s'il porte préjudice à une restructuration cohérente des immeubles voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que soit retenue leur intégration optimale dans le paysage.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Le permis de construire 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3 m
- largeur minimale de plateforme : 5 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différent chemins et rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci dessert la parcelle et communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la législation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité et autres réseaux

Pour autant que cela ne fasse pas obstacle à la fourniture du service universel, tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

Par rapport à la RD 999, les constructions devront s'implanter au minimum à la distance prévue par la réglementation en vigueur.

Hors du secteur Ndn, les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées, existantes à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

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

Toute construction doit être implantée en recul de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives du terrain.

Cette distance peut être réduite à 4 m en zone Ndn, à la condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2).

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale en tout point de la construction (comptée du sol naturel avant terrassement) est de 9 m.

Un seul niveau de comble peut être aménagé.

En tout état de cause, la hauteur maximale d'une construction en tout point ne peut dépasser la cote NGF 248 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir le groupe bâti, le village et le paysage naturel.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux assortis à ceux du corps de bâtiment principal. Ils doivent être construits de manière soignée et homogène.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture du site concerné et du paysage.

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

L'utilisation de couleurs vives ou réfléchissantes est interdite.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et de manière cohérente.

11.4 Les toitures des bâtiments

En règle générale, les toitures doivent être à deux pans et présenter une volumétrie sobre.

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés dans la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

GRILLE DE PARKING

RÈGLES DE CONSTRUCTION
DES PARCS DE STATIONNEMENT

CONSTRUCTION DE PARKINGS DEVANT ACCOMPAGNER LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Ce présent chapitre a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement automobile et vélo devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Stationnement automobile

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle et pour tout changement de destination de locaux.

1.1. Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre minimum de places de stationnement automobile devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement automobiles et vélos correspondant aux besoins effectifs de ces opérations. Toutes ces places de stationnement sont à réaliser hors de la voie publique.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 255 m² de SP, le constructeur devra réaliser hors de l'espace public, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place minimum par tranche de 255 m² de SP. Cette disposition ne s'applique pas à la zone UA.

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface de Plancher des constructions (SP).

Type de construction	Nombre de places
Habitation Jusqu'à 43 m² de SP De 44 à 110 m² de SP A partir de 111 m² de SP	 1 place extérieure (hors box) 2 places extérieures (hors box) 1 place extérieure (hors box) supplémentaire par tranche de 50 m² entamée
Bureaux et locaux professionnels	1 par tranche de 30 m² de surface
Commerces	1 par tranche de 25 m² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 par tranche de 30 m² de SP
Etablissements industriels et artisanaux	1 par tranche de 80 m²
Activités d'entrepôt	1 par tranche de 200 m²

En zone 1AUa, contrairement aux indications ou absences d'indications du tableau ci-dessus, les emplacements de parking doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments existants, à l'exception de la surface extérieure accordée au parking dans l'orientation d'aménagement.

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

1.2. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 1.1

1.2.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 1.1 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1.1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

1.2.2. Les solutions de remplacement

1.2.2.1. Possibilité n°1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation de construire éventuellement nécessaire sera requise.

Dans ce cas, les places créées peuvent être couvertes ou en box.

1.3.2.2. Possibilité n°2 : acquisition de places d ans un parc privé voisin

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Dans ce cas, également, la condition de voisinage doit être requise.

1.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La concession est prévue à l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R 431-26 du Code de l'urbanisme).

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

1.3.2.4. Possibilité n° 4 : participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut satisfaire à la réglementation stationnement par versement d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

La participation de base est prévue par ~~*la*~~ *décision du conseil municipal* prise en application de l'article L 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

2. Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension ou pour tout changement de destination de locaux.

2.1. Pour les opérations à usage d'habitation

A partir de 66 m² de SP, il doit être créé 1 m² de garage à vélo par tranche de 22 m² de SP.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².

Garage à vélo : local couvert dédié au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé.

2.2. Pour les opérations à usage autre que d'habitation

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'une surface atteignant 2000m^2 de SP, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m^2 permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m^2 de SP.

ANNEXES

DEFINITIONS UTILES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Article L123-2

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

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

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

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

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

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans

le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

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

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

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

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

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

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L230-5

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

Article L230-6

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

2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 mod ifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables.
b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m_ par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

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

- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'a rticle L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.

- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

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

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

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

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c*) Les parcs résidentiels de loisirs*

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

e) Les neuf destinations prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme

Les définitions qui suivent visent à préciser la destination principale dont relèvent les différentes constructions. Elles sont établies notamment sur base de la jurisprudence.

HABITATION :
Hébergement à caractère permanent ou hébergement à caractère temporaire ne relevant pas d'un service hôtelier. Les logements occupés par leur propriétaire ou mis en location, les foyers, maisons de retraite, résidences pour étudiants ou gîtes relèvent de la destination "habitation" dans la mesure où les conditions qui caractérisent un service hôtelier n'y sont pas remplies.

Pour les personnes exerçant une activité libérale localisée sur la même unité foncière que leur domicile, la destination "habitation" tient lieu de destination principale à condition que la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation soit au moins égale à 50% de la surface hors œuvre nette totale.

HÉBERGEMENT HÔTELIER :
Hébergement à caractère temporaire, offrant des prestations qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (à minima réception, restaurant et blanchisserie), ces services étant gérés par du personnel propre à l'établissement. Les hôtels sont rattachés à cette destination, de même que les résidences de tourisme lorsque celles-ci bénéficient des services communs mentionnés ci-dessus.

BUREAUX :
Locaux où sont notamment exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique, d'informatique et de gestion. Par extension, les locaux annexes de ces activités tels que salles de réunion, d'exposition, d'archive, salles d'attente et de réception sont également considérés comme des bureaux. D'une manière générale, les bureaux ne comportent pas d'activités de présentation et de vente directe au public, sauf si ces activités peuvent être appréhendées comme minoritaires au regard de l'activité globale de l'établissement.

Les activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance relèvent de la destination "bureaux" dans la mesure où elles ne sont pas vouées à l'accueil physique du public.

COMMERCE :
Local où est exercée une activité économique d'achat et de vente de biens ou de services, la présentation directe au public de ces biens ou services constituant une activité prédominante. Sont notamment considérés comme commerces les activités de vente de détail, les services commerciaux recevant du public (compagnie d'assurance, établissements bancaires, agences de voyage, cinémas…), ainsi que les activités artisanales lorsque la vente directe des produits est effectuée sur le site de la production (boulangerie, charcuterie…).

ARTISANAT :
Ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille, lorsque ces activités ne relèvent pas de la destination "commerce", et dans la mesure où les méthodes de fabrication utilisées ne sont pas susceptibles de générer des nuisances significatives pour le voisinage (bruit, vibrations, odeurs, mouvements de véhicules).

INDUSTRIE :
Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Les activités de fabrication individuelles relèvent en outre de la destination "industrie" lorsqu'elles font appel à des équipements lourds et à des procédés de façonnage industriel susceptibles de générer des nuisances significatives pour le voisinage (bruit, vibrations, odeurs, mouvements de véhicules).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE :
Activités directement liées à la culture agricole, à l'élevage ou à l'exploitation des ressources halieutiques ou forestières. Y sont notamment rattachées les constructions qui servent de lieux de production (abris pour animaux, serres maraîchères ou horticoles…), les constructions de stockage de la production ou du matériel nécessaire à la pratique de ces activités (granges, silos, garages…). Les centres équestres relèvent de cette destination dans la mesure où ils comprennent une activité d'élevage ; il en va de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

ENTREPÔT :
Les locaux affectés au stockage des matériaux bruts et des produits finis des bâtiments industriels et artisanaux, ainsi que des stocks des commerces, relèvent de la destination "entrepôt" :

- soit lorsque la construction destinée à ce stockage est physiquement déconnectée du site de production ou de vente,
- soit lorsque la surface hors œuvre nette affectée au stockage excède 30% de la surface hors œuvre nette totale d'une construction qui relève principalement d'une autre destination.

Dans les autres cas, ils sont considérés comme des locaux accessoires de l'industrie, de l'artisanat ou du commerce auquel ils sont associés.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF :
Equipements destinés à la satisfaction d'un besoin collectif, qu'il soit de nature culturel, sportif, médical ou social. Ils comprennent notamment :

- les équipements édifiés sous maîtrise d'ouvrage publique (équipements culturels ou sportifs, établissements d'enseignement, bâtiments administratifs recevant du public…),
- les ouvrages techniques : installations ou constructions de petite dimension qui participent aux missions de service public, indépendamment du fait qu'ils soient de maîtrise d'ouvrage publique ou privée (transformateurs ou pylônes électriques, ouvrages de téléphonie ou de communication…),
- les autres constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou qui concourent aux missions de services publics, que celle-ci soient réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée (cabinet médical, édifices liés à la pratique d'un culte correspondant à un besoin réel de la population…).