PLAN LOCAL D'URBANISME

Version **20260921** issue de la **modification simplifiée n°7**

Ville de Metz
Pôle Urbanisme
144, route de Thionville
57050 METZ

Allo-Mairie
N°Vert 03 87 55 50 55

D REGLEMENT

D1 REGLEMENT ECRIT

Historique des évolutions:	Version issue de la procédure de:	approuvée par:	en date du:	*version*
	Elaboration	DCM	18/12/2008	*20081218*
	Modification simplifiée n°1	DCM	24/09/2009	*20090924*
	Modification n°1	DCM	26/11/2009	*20091126*
	Mise à jour n°1	AM	21/04/2010	*20100421*
	Modification n°2	DCM	29/04/2010	*20100429*
	Mise en compatibilité n°1	AP	17/05/2010	*20100517*
	Modification n°3	DCM	28/10/2010	*20101028*
	Mise à jour n°2	AM	20/01/2011	*20110120*
	Mise à jour n°3	AM	10/03/2011	*20110310*
	Modification n°4	DCM	30/06/2011	*20110630*
	Révision simplifiée n°1	DCM	27/10/2011	*20111027*
	Révision simplifiée n°3	DCM	27/10/2011	
	Modification simplifiée n°2	DCM	26/04/2012	*20120426*
	Modification n°5	DCM	05/07/2012	*20120705*
	Mise en compatibilité n°2	AP	29/11/2012	*20121129*
	Modification n°6	DCM	26/09/2013	*20130926*
	Modification n°7	DCM	29/09/2016	*20160929*
	Modification simplifiée n°3	DCM	19/12/2016	*20161215*
	Modification n°8	DCM	06/07/2017	*20170706*
	Mise à jour n°4	AM	01/09/2017	*20170901*
	Modification n°9	DBM	05/02/2018	*20180205*
	Modification simplifiée n°4	DBM	15/10/2018	*20181015*
	Mise à jour n°5	AM	11/12/2018	*20181211*
	Mise à jour n°6	AM	06/02/2020	*20200206*
	Modification n°10	DCM	10/02/2020	*20200210*
	Mise à jour arrêté PT n°3/2021	AM	18/02/2021	*20210218*
	Mise à jour n°7	AM	06/05/2021	*20210506*
	Modification simplifiée n°5	DBM	31/05/2021	20210531
	Mise à jour n°8	AM	13/01/2022	20220113
	Modification simplifiée n°6	DBM	21/02/2022	20220221
VERSION OPPOSABLE	**Modification simplifiée n°7**	**DBM**	**21/09/2026**	***20260921***

SOMMAIRE

Titre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 13
ZONE UA 13
ZONE UB 21
ZONE UC 30
ZONE UH 38
ZONE UI 45
ZONE UM 54
ZONE UR 61
ZONE UT 66
ZONE UV 71
ZONE UX 75
ZONE UY 81
Titre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 88
ZONE 1AUA 88
ZONE 1AUB 94
ZONE 1AUC 100
ZONE 1AUD 105
ZONE 1AUG 111
ZONE 1AUM 116
ZONE 1AUN 122
ZONE 1AUP 127
ZONE 1AUS 132
ZONE 1AUT 138
ZONE 1AUV 143
ZONE 2AU 148
Titre 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES 152
ZONE A 152
ZONE N 156
ANNEXE AUX ARTICLES 12 160
ANNEXE EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 167

Titre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Metz, à l'exception du périmètre du Secteur Sauvegardé de Metz délimité par arrêté interministériel du 29 septembre 1975.

ARTICLE 2 PORTÉE RELATIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À 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 Plan d'exposition au bruit des aéronefs

Conformément à l'article L147-1 du code de l'urbanisme, au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par un « plan d'exposition au bruit », dont les dispositions complètent les règles générales instituées en application de l'article L.111-1.
Le PLU doit être compatible avec les dispositions de ce plan qui sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.
Un plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Frescaty est en cours d'élaboration. Le territoire de la Ville de Metz est susceptible d'être concerné par ce plan lorsqu'il aura été arrêté et sera devenu opposable.

2.3 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

2.4 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.

2.5 Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

En application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme comporte en annexe les servitudes d'utilité publique. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

2.6 Informations reportées au document graphique annexe du PLU en application de l'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 œuvre 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.

Dans le délai de trois mois suivant la publication du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale mentionné à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, le préfet le notifie au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Il est tenu compte des mesures prévues par ce plan lors de la plus prochaine révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la Ville de Metz couvert par le PLU est entièrement 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 règlement 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 de Metz :

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 CAS PARTICULIERS

4.1 Adaptations mineures (article L. 123-1)

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.

4.2. Constructions existantes.

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.

Toutefois, sur les constructions existantes non conformes aux règlements des zones du PLU à la date d'approbation du PLU, peuvent être admis des travaux non conformes lorsqu'ils ont pour objet :

- d'améliorer les performances phoniques, thermiques, énergétiques des constructions,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toutes natures,
- les travaux mineurs n'entrainant pas une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur de la partie de la construction non conforme au PLU,
- les changements de destination dès lors qu'ils peuvent être autorisés en application des articles 1 et 2 de la zone concernée,

et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la cohérence urbaine ou architecturale du secteur, ni à l'aspect des constructions.

4.3. Découpage en volume

En cas de découpage en volume lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'unité foncière prise en compte est celle délimitée par l'emprise foncière au niveau du terrain fini. Tout élément du sous-sol situé sous le domaine public qui dépasse l'emprise foncière au niveau du sol ne sera pas considéré comme faisant partie de l'unité pour l'application des règles la concernant.

ARTICLE 5 SDAGE : SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin-Meuse, Préfet de la Moselle le 18 novembre 1996 à l'effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit notamment dans son article D 51 :
« Le principe est de conserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation »
Le PLU doit être mis en compatibilité avec ce principe.

ARTICLE 6 SITES ARCHÉOLOGIQUES

- 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 suivants 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 suivants 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 ≥ 3000m² :
  . 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 DÉFINITIONS COMMUNES APPLICABLES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

- 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°.

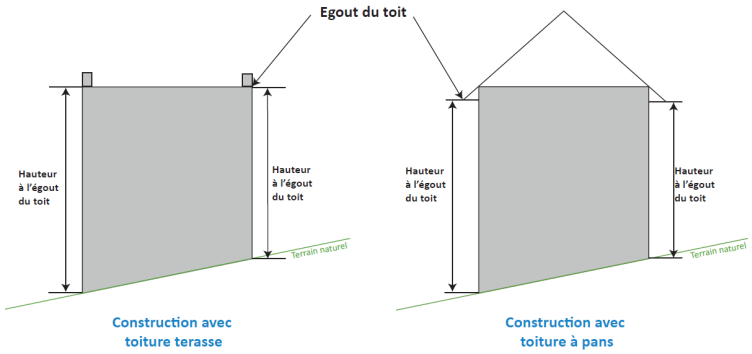
Pour utiliser les droits à construire résultant de l'aménagement des combles dans d'autres expressions architecturales, que les combles traditionnels, le comble en attique est autorisé, sauf exclusion expresse dans le règlement de la zone ou du secteur.
Ce niveau est disposé en retrait minimum de 1,00 mètre de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter 60 % maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau (au droit des façades).
Les balcons ou autres éléments en excroissance ne sont pas pris en compte pour déterminer la façade au sens des présentes dispositions.
L'obligation de retrait ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures utiles au fonctionnement du bâtiment (cage d'escalier, d'ascenseur…) sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du bâtiment et de la bonne insertion de ces éléments, dès lors qu'ils sont situés en façade arrière du bâtiment.

Les combles à la Mansart, combles à l'impériale et combles bombés, dont la surface excède 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement, sont interdits sauf s'ils sont aménagés au niveau du dernier étage plein autorisé par le règlement.
Enfin, dans le cas de combles en attique :
la hauteur mesurée à l'égout du toit est celle au niveau de la dalle haute du dernier étage plein, y compris lorsque l'attique est doté d'une toiture à pans, avec égout.

La règle de prospect par rapport aux limites séparatives s'applique à compter de la dalle haute du dernier niveau plein, l'implantation sur limite de l'attique n'étant autorisée que sous réserve qu'il vienne s'adosser à un mur pignon en attente sur l'unité foncière voisine et d'une bonne intégration architecturale.

- Egout toiture

Pour une toiture à pans : L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.
Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.
L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur de l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.
Est exclu l'égout de toiture des lucarnes et des chiens assis dès lors que la dimension de ces derniers, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
Pour une toiture plate : L'égout de toiture se situe au niveau de la dalle haute du dernier étage.



- Acrotère

Elément d'une façade située au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

- Toiture- terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 5%. Les toitures terrasses peuvent être :

- Un espace technique pour le fonctionnement du bâtiment pouvant dans la majorité des cas permettre un traitement végétalisé
- Un espace non accessible aux usagers
- Un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement)

- 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 est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
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.

- Plantations à réaliser

Dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, toute construction est interdite. Toutefois des chemins, voies d'accès et emplacements de stationnement peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux dispositions du règlement. Ces espaces doivent être

aménagés en espace vert, espaces de loisirs ou de promenade et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

- 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 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN DES COURS D'EAU

Conformément à la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, l'édification de toute nouvelle construction ou mur de clôture est interdite à moins de 6 mètres de la rive des cours d'eau, afin de laisser libre le passage nécessaire à leur entretien.

ARTICLE 9 RECUL IMPOSÉ PAR RAPPORT AUX GRANDS AXES DE CIRCULATION HORS ZONE URBAINE :

Les dispositions L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme s'appliquent dans les zones telles que définies ci-dessous:
- 100m comptés de part et d'autre de l'axe médian de l'A31 et de la RN 431
- 75m comptés de part et d'autre de l'axe médian de la RD 955

ARTICLE 10 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES

Le territoire de la Ville de Metz est concerné par les types de risques suivants :

- Le risque inondation (RI),
- Le risque retrait-gonflement d'argiles (RA),
- Le risque mouvements de terrain (RMt)
- Le risque cavités souterraines (RC).
- Les risques technologiques :
    - Les risques industriels (RTi),
    - Les risques liés aux sites pollués (RTp).

Les secteurs à risques sont identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout 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.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, compte-tenu des risques marquant tout ou partie du territoire communal.

Des préconisations applicables à ces secteurs peuvent être consultées sur les sites www.prim.net et www.georisques.gouv.fr.

10.1. Risque inondation

Les secteurs à risque concernés sont définis dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) annexé au PLU. Les dispositions applicables à ces secteurs sont définies dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) annexé au PLU.

10.2. Risque retrait-gonflement d'argiles

Les secteurs à risque concernés sont identifiés en annexe du PLU sur un plan dédié.

10.3. Risque mouvements de terrain

Les secteurs à risque concernés sont identifiés en annexe du PLU sur un plan dédié.

10.4. Risque cavités souterraines

Les secteurs à risque concernés sont identifiés en annexe du PLU sur un plan dédié.

10. 5. Les risques technologiques

Le risque industriel peut se manifester par un accident se produisant sur un site industriel et pouvant entraîner des conséquences graves pour le personnel, les populations, les biens, l'environnement ou le milieu naturel. Il est lié à l'utilisation, au stockage ou à la fabrication de substances dangereuses.

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

- 10.5.1. Risques industriels (RTi) :

Les secteurs à risques concernés sont les suivants :
- RTi 1 : Nouveau Port de Metz,
- RTi 1b : Soufflet Agriculture,
- RTi 2 : Compagnie mosellane de stockage (CMS),
- RTi 3 : Centrale thermique de l'UEM de Metz Borny,
- RTi 4 : UEM Chambière – Stockage biomasse,
- RTi 5 : UEM Chambière – Chaudière biomasse,
- RTi 6 : UEM Chambière – Chaudière gaz,
- RTi 7 : LORCA.

Les dispositions applicables à ces secteurs sont les suivantes :

- Dispositions particulières aux secteurs RTi 1 et RTi 2 :

Dans le sous-secteur SELS, toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
Dans le sous-secteur SEL, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.

Dans le sous-secteur SEI1, sont interdits :

- L'implantation de nouvelles constructions destinées à l'habitation,
- La construction de voies de communications d'un débit supérieur à 2000 véhicules/jour ou de voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Dans le sous-secteur RTi 1b concernant Soufflet Agriculture, les dispositions sont les suivantes :
- Dans la zone de distance d'isolement, sont interdits : toute habitation, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur (IGH), établissements recevant du public, voies de communication dont le débit est supérieur ou égal à 2000 véhicules par jour et des voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.
- Dans la zone à effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles ainsi que l'autorisation de nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets. Il en est de même chose pour les changements de destination.
- Dans la zone à effets de bris de vitres, les nouvelles constructions sont autorisées.

Dans le sous-secteur SEI2, les nouvelles constructions sont autorisées.

Dans le sous-secteur BV :
- Les nouvelles constructions sont autorisées.
- La construction doit être adaptée à l'effet de surpression (20mbar), sous peine d'être refusée conformément à l'article R.111-2 du CU.

- Dispositions particulières au secteur RTi 3 :

- Dans le sous-secteur DI 1, sont interdits :
  - L'implantation de locaux habités ou occupés par des tiers.

- Dans le sous-secteur DI 2, sont interdits :
    - Les établissements recevant du public (ERP),
    - L'implantation d'immeubles de grande hauteur (IGH),
    - La création de voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour,
    - La création de voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs.

- Dispositions particulières au secteur RTi 4 :

Dans le sous-secteur SEI1 :
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes sont possibles.
- L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets; la même précaution est observée pour les changements de destination.

Description des phénomènes dangereux (extrait du rapport de l'Inspection des Installations Classées / 8 mars 2013) : Explosion. Probabilité : Evènement probable (B).

- Dispositions particulières au secteur RTi 5 :

Dans le sous-secteur SEI2 :

- Les nouvelles constructions sont autorisées.
- La construction doit être adaptée à l'effet de surpression (50mbar), sous peine d'être refusée conformément à l'article R.111-2 du CU.

Description des phénomènes dangereux (extrait du rapport de l'Inspection des Installations Classées / 8 mars 2013): UVCE suite à une rupture de ligne franche et suite à une rupture de ligne partielle. Probabilité : Evènement possible mais extrêmement peu probable (E).

- Dispositions particulières au secteur RTi 6 :

Dans le sous-secteur SEI3 :

- Les nouvelles constructions sont autorisées.

Description des phénomènes dangereux (extrait du rapport de l'Inspection des Installations Classées / 8 mars 2013) : Jet enflammé suite à une rupture franche de la canalisation. Probabilité : Evènement possible mais extrêmement peu probable (E).

- Dispositions particulières au secteur RTi 7 :

Dans le sous-secteur DI, sont interdits les constructions et aménagements suivants :

- toute habitation,
- les immeubles occupés par des tiers,
- les immeubles de grande hauteur (IGH),
- les établissements recevant du public (ERP),
- les voies de communication dont le débit est supérieur ou égal à 2000 véhicules par jour,
- les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Dans le sous-secteur SEI1 :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes sont possibles.
- L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets; la même précaution est observée pour les changements de destination.

Dans le sous-secteur BV :

- Les nouvelles constructions sont autorisées.
- La construction doit être adaptée à l'effet de surpression (20mbar), sous peine d'être refusée conformément à l'article R.111-2 du CU.

- 10.5.2. Risques liés aux sites pollués (RTp) :

Pour les dispositions relatives aux périmètres concernés par un risque pollution, se reporter aux règlements de zone concernés.

ARTICLE 11 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU CAPTAGE D'EAU

Le périmètre de protection du captage d'eau situé dans le quartier de Metz Nord est reporté au règlement graphique et dans les annexes du PLU.

Les dispositions spécifiques relatives à ce périmètre de protection sont présentes dans l'arrêté daté du 9 février 1976 et portant déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et des périmètres de protection des captages d'eau de la Ville de Metz, contenu dans les annexes du PLU.

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - dispositions applicables à la

ZONE UA

La zone UA concerne les quartiers patrimoniaux du centre ancien de Metz et les noyaux villageois des quartiers. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UAA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UAB : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UAC : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UAE : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 6 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UAV : ce secteur distingue les noyaux villageois des quartiers.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

  - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 : Dispositions communes

- 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 travaux de confortation et de réhabilitation d'un bâtiment ancien au-delà d'une bande de 15m comptés à partir de l'alignement peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la mise en valeur de l'intérieur de l'îlot ou de l'unité foncière.
- Les travaux de transformation des rez-de-chaussée peuvent être autorisés, sous réserve de la création, de la conservation ou de la restitution d'accès indépendants aux étages.

- Les surfaces de vente des commerces et des activités artisanales situées en rez-de-chaussée peuvent être développées aux étages des immeubles. Mais le stockage lié à ces activités ne peut être autorisé que s'il est situé au sous-sol, au rez-de-chaussée ou au premier étage.

- Les bureaux et locaux professionnels sont autorisés sous réserve qu'ils soient situés au rez-de-chaussée ou au premier étage. Les surfaces ainsi déterminées peuvent être regroupées sans considération de niveau, dans une partie de construction ou sur une même cage d'escalier. Les locaux destinés aux professions libérales ne sont pas soumis à cette règle.

- Cette limitation des bureaux et locaux professionnels ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni dans le cas de la réhabilitation de locaux existants qui, à la date d'approbation du PLU, avaient une destination en bureaux.

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

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

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

2.2 : Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UAC1:

  - Les bureaux sont autorisés en rez-de-chaussée et aux étages.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

  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.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

- Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au document graphique. Toutefois :

  - une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc…), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
  - des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés sur des parties de façade afin de réaliser des décrochements permettant de renforcer la perception d'un rythme de façades ou la mise en valeur de l'espace public.
  - cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).
  - lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m^2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles en terme de densification.

- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.

6.2 Dispositions complémentaires relatives à certains secteurs

- dans le secteur UAV

- toute construction principale nouvelle doit être implantée dans une bande de 20m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- sous réserve de ne pas dégager de pignon en limite séparative, des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés, afin de réaliser des décrochements permettant de renforcer la perception d'un rythme de façades ou la mise en valeur de l'espace public. Dans ce cas, le retrait ne peut excéder 4m.
- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante en limite séparative, une même limite d'implantation sur rue peut être exigée.
- une implantation différente peut être autorisée pour préserver un élément ou ensemble végétal de qualité, structurant le paysage.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Sur rue, toute construction ou partie de construction doit venir s'accoler aux murs pignons appartenant aux constructions des parcelles voisines.

- Sur une profondeur de 12m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut jouxter les limites séparatives de l'unité foncière.

- Au-delà d'une profondeur de12m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois :

- les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
- 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 en priorité sur cette ou ces limites. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé.
- Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées, afin de réaliser un ensemble cohérent avec les immeubles existants, en particulier en cœur d'îlot, dans le cas de création de cour commune telles que définies à l'article L 471.1 du Code de l'Urbanisme.

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des 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 3m.

- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale ainsi qu'aux garages à vélos

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% dans le secteur UAV et 60% de la surface du terrain dans les autres secteurs. Toutefois :

  - Une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour des raisons d'ordre architectural, visant à 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 et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.
  - sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrainant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.

- Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
  - Le secteur UAE (Tanneurs).
  - les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. – Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Aménagement des combles :

  - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
  - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

Constructions définissant le front des voies et espaces publics :

- La hauteur de la nouvelle construction ne peut être de plus de 2m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas au secteur UAC1. La hauteur de la nouvelle construction ne peut être de 1m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus haute, sauf en zone UAC1 où elle peut atteindre 2m.

Constructions réalisées à l'intérieur des îlots :

- Au-delà d'une bande de 15m par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 10m comptés du sol naturel à l'égout du toit. Un seul niveau de comble peut être aménagé. Toutefois, une hauteur supérieure peut être autorisée afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes pour les constructions principales réalisées au-delà de la bande de 15m, notamment dans le cas de bâtiment situé à l'angle de deux voies, dans le cas de dent creuse ou de parcelles de faible profondeur ayant sur ses trois côtés des constructions jouxtant les limites séparatives.

- En limite séparative :

  - les constructions à rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,50m comptés du niveau du terrain naturel à l'égout du toit.
  - Les constructions d'une hauteur supérieure sont autorisées sous réserve qu'elles viennent s'accoler à une construction appartenant à la parcelle voisine et que la hauteur de la nouvelle construction ne soit pas supérieure, sans jamais dépasser R+2 et dans la limite de 10m comptés du niveau du terrain naturel à l'égout du toit.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

Constructions définissant le front des voies et espaces publics :

- Les immeubles n° 6 à 14 rue Winston Churchill- Place Saint Martin n° 4 à 8- Place Saint Thiébault n° 22 à 34- Rue des Augustins n° 1, 12 et 26- Rue d'Asfeld n° 1 et 2: aucun immeuble ne peut être surélevé ; en cas de reconstruction, le nouvel immeuble doit s'inscrire dans le volume du bâtiment actuel ;

- Dans le secteur UAA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

  Toutefois, dans le secteur UAA3 :
  - des bâtiments comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisés sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin le plus haut.
  - rue Haute-Seille, boulevard Maginot et rue des Tanneurs: des constructions comprenant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) peuvent être autorisées, quelle que soit la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur de la construction ne doit toutefois pas dépasser 13m à l'égout du toit.

- Dans le secteur UAB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

- Dans le secteur UAC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 16m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

  Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.

- Dans le secteur UAE,la hauteur des constructions ne doit pas dépasser six étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+6) à concurrence de 21m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

- Dans le secteur UAV,la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,50m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

ARTICLE 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.

- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.

- Des constructions contiguës, implantées sur une même unité foncière, 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 identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- 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 sur 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'intégrer à la diversité architecturale

des autres bâtiments de la rue. 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.

11.3 Le traitement des rez-de-chaussée

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnée.

11.4 Les façades sur l'intérieur de l'îlot

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.

11.5 Les toitures des bâtiments

- Sur rue, 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).
- Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.
- La création de toitures à la Mansart est interdite sauf si elle est justifiée du seul point de vue de l'intégration architecturale et urbaine de l'immeuble à construire ou à transformer, étant entendu que ce niveau sera comptabilisé comme un étage plein, et non comme un comble.
- Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différents bâtiments et cheminées ;
- Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.6 Façades

- 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 en pierre doit être conservé et mis en valeur.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…), est interdit.

11.7 Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,80 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.
- La hauteur totale de la clôture sur limites séparatives ne peut excéder 2 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :

  - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
  - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 2 - dispositions applicables à la

ZONE UB

La zone UB concerne les quartiers patrimoniaux du quartier de la gare et de la « Nouvelle ville ». Elle est subdivisée en différents secteurs :

UBA : secteurs dans lesquels~~,~~ la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UBB : secteurs dans lesquels~~,~~ la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UBC : secteurs dans lesquels~~,~~ la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UBD : secteurs denses et en bordure d'axes majeurs (notamment le Triangle impérial, les abords denses des rues de Verdun, du XXe corps, avenue de Nancy) dans lesquels~~,~~ la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UBE: secteur à vocation de cœur de quartier (les présentes dispositions pour cette zone sont complétées par une orientation d'aménagement et de programmation spécifique).
UBV : ce secteur concerne le quartier des villas proche du canal de Jouy**.**

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

  - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à caractère industriel.

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.

- Les constructions nouvelles à usage agricole.

- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.

- Les habitations légères de loisirs.

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp 8 » au règlement graphique, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol dans les cas suivants :

  - dans le secteur Z1 : si elle peut être la cause ou l'origine d'intrusion physique ou chimique dans le sol pouvant nuire à la tenue du confinement, telle que : construction, plantation d'arbres de haute tige, etc… ; Toutefois, dans une bande de 5m à l'intérieur du périmètre de ce secteur, les plantations de haute tige peuvent être autorisées ;
  - dans le secteur Z2 : si elle n'a pas reçu l'accord de l'Inspection des Installations Classées et de l'hydrogéologue et en l'absence de réalisation d'aménagements spéciaux pouvant être demandés lors de l'excavation des terres ; si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement ;
  - dans le secteur Z3 : si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement.

- Au niveau du site de l'ancien hôpital Bon Secours (zone UBE), sont interdits :

- Les aménagements qui induisent un contact direct des usagers avec les terrains en place. Les recouvrements inhérents sont aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine du projet ;
- Les canalisations d'eau potable non métalliques et non étanches à la perméation qui n'empêcheraient pas le transfert des impacts résiduels depuis les sols ;
- Toute intervention sur les piézomètres non nécessaires à la maintenance des ouvrages, à la réalisation de la surveillance ou au rebouchage des ouvrages. En cas de destruction accidentelle d'un piézomètre, ce dernier doit être remplacé par un ouvrage équivalent. La réfection de cet ouvrage sera à la charge du responsable de la destruction du piézomètre.
- La plantation de végétaux destinés à la consommation humaine ou animale (potager, arbres et arbustes fruitiers) est fortement déconseillée mais reste autorisée sous réserve de mettre en oeuvre les mesures spécifiques suivantes :
  - o La plantation d'arbres et arbustes fruitiers en pot ou toute autre mesure permettant d'éviter tout contact entre les végétaux et les terres impactées, ou à défaut réalisation d'une étude complémentaire spécifique au projet de plantations (vérification de la qualité des sols captés par les racines à l'emplacement souhaité et étude sanitaire associée) ;
  - o Les potagers sont à implanter dans des zones disposant d'une épaisseur de terre végétale saine de 50 cm d'épaisseur minimum, sur géotextile ou dans des bacs surélevés isolés physiquement des terres en place ou tout autre dispositif équivalent permettant d'éviter tout contact entre les végétaux et les terres impactées, ou à défaut réalisation d'une étude complémentaire spécifique au projet de potagers (vérification de la qualité des sols captés par les racines à l'emplacement souhaité et étude sanitaire associée).
- L'usage des eaux souterraines à des fins de consommation humaine ou animale directe ou indirecte, de distribution, d'usage agricole et d'irrigation de potagers ou vergers et d'activités récréatives est restreint de la manière suivante : tout projet d'utilisation des eaux souterraines au droit du site doit être soumis à une vérification préalable, puis périodique (a minima semestrielle) de l'adéquation entre la qualité de ces eaux et l'usage qu'il est prévu d'en faire. Ces études seront réalisées à la charge et sous la responsabilité de la personne à l'initiative de cette demande d'usage.
- Toute demande de changement d'usage ou de configuration (démolitions, nouvelles constructions,…) des terrains nécessitera au préalable et a minima, la réalisation aux frais et sous la responsabilité de la personne physique ou morale à l'origine d'une telle modification, d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la méthodologie nationale d'approche des sites et sols (potentiellement) pollués en vigueur.

La réutilisation de terres issues des terrassements sur site sont autorisées sous recouvrement de surface (dalle béton, bitume, terres végétales ou graviers sur 0,25 m d'épaisseur), hors bâtiments, sous réserve que les teneurs soient inférieures aux teneurs maximales en composés organiques mesurées dans les sols du site (à savoir : HCT C10-C40 < 500 mg/kg ms – HAP < 50 mg/kg ms – BTEX < 6 mg/kg ms - COHV : non détectés – PCB < 1 mg/kg ms). Dans le cas contraire, les sols devront être évacués hors du site dans une installation de traitement et/ou stockage adaptée à leur qualité sauf si une étude sanitaire en démontre la compatibilité avec l'usage du site.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 : Dispositions communes

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

- Dans les zones UBD3 et UBD4, les travaux de confortation et de réhabilitation d'un bâtiment ancien au-delà d'une bande de 15m comptés à partir de l'alignement peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la mise en valeur de l'intérieur de l'îlot ou de l'unité foncière.

- Au-delà de la bande des 15m visée à l'article 6, et concernant uniquement les zones UBD3 et UBD4, seules les constructions en rez-de-chaussée sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées en totalité à des activités commerciales ou artisanales.

- Les travaux de transformation des rez-de-chaussée peuvent être autorisés, sous réserve de la création, de la conservation ou de la restitution d'accès indépendants aux étages.

- Les surfaces de vente des commerces et des activités artisanales situées en rez-de-chaussée peuvent être développées aux étages des immeubles. Mais le stockage lié à ces activités ne peut être autorisé que s'il est situé au sous-sol, au rez-de-chaussée ou au premier étage.

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

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

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

2.2 : Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp 8 » au règlement graphique, en secteur Z1, Z2 et Z3, l'Inspection des Installations Classées doit être consultée préalablement à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

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.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

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

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

  - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m 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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas d'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots. La superficie de 2500 m² précitée peut être atteinte ou dépassée en tenant compte de l'unité foncière globale, y compris lorsque celle-ci est située dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, dès lors que le règlement de chacune des zones concernées prévoit cette disposition.

- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines sont autorisées.

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs UBD3 et UBD4 :

- Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les équipements publics, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc…), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
- Toute construction principale doit être implantée dans une bande de 15m comptés, selon le cas, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et peut être sans objet dans le cas d'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2500 m^2 ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots. La superficie de 2500 m² précitée peut être atteinte ou dépassée en tenant compte de l'unité foncière globale, y compris lorsque celle-ci est située dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, dès lors que le règlement de chacune des zones concernées prévoit cette disposition.

- Dans le secteur UBE :

- Les dispositions concernant la bande de constructibilité ne s'appliquent pas.
- Les rez-de-chaussée des constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans un retrait allant de 0 à 2m par rapport à l'alignement de la voie publique.

- Dans le secteur UBD2 :

- Nonobstant les dispositions communes du présent article, toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait de 4m du domaine public, sous réserve que ses caractéristiques recherchent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions communes

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants de la construction projetée, jusqu'à la même hauteur de la ou des constructions principales contiguës. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

- Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
- que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction peut être implantée en limite séparative de propriété. Au-delà d'une profondeur de 15m à partir de la marge de recul (écrite ou graphique), les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des 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 3m.

- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

7.2. Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UBE, les constructions doivent être édifiées en limite de propriété ou avec un recul minimal de 6,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Dispositions communes

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale.

8.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Les dispositions concernant l'implantation de constructions sur une même unité foncière ne s'appliquent pas au secteur UBE.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions communes

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

  - Une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour des raisons d'ordre architectural visant à 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 et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.
  - sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés tous les travaux n'entrainant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
  - les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

9.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UBE, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. – Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.
- La hauteur des constructions comptée au niveau de la chaussée à l'égout du toit, doit être inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement entre le nu de la façade ou l'alignement et le point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue. Une tolérance de 2m est admise afin de pouvoir réaliser un nombre entier d'étages droits. Toutefois :

- cette disposition ne s'applique pas au secteur UBE.
- ces règles de hauteur relative ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la hauteur est égale ou inférieure à R+3 ;
- lorsque les bâtiments riverains existants excèdent la hauteur autorisée, le nouveau bâtiment pourra s'inscrire dans l'héberge du bâtiment riverain le plus haut et adopter la même hauteur de corniche, à condition de ne pas nuire à la composition générale du front de rue ;
- lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 m, le bâtiment puisse avoir sur la rue la plus étroite la même hauteur que sur la voie la plus large.

- La hauteur des constructions annexes à rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UBA et UBV, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBB, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBC, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 16m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

  Toutefois, une hauteur supérieure à 16m peut être autorisée sur le front de la place de la République avenue Robert Schumann. Cette hauteur ne peut être supérieure à 18m.

- Dans le secteur UBD, la hauteur des constructions comptée du niveau de la chaussée à l'égout du toit ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- Dans le secteur UBE :
  - La hauteur totale des constructions, niveaux de combles compris, ne peut dépasser 27m comptés du niveau fini de l'espace public au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

ARTICLE 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.
- 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 identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- 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 sur 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'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments de la rue. 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.

11.3 Le traitement des rez-de-chaussée

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnée.

11.4 Les façades sur l'intérieur de l'îlot

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.

11.5 Les toitures des bâtiments

- Sur rue, 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).

- Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.

- Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différents bâtiments et cheminées ;

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

11.6 Façades

- 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 en pierre doit être conservé et mis en valeur et les éléments décoratifs de toutes natures doivent être restaurés.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

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

11.7 Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,80 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.
- La hauteur totale de la clôture sur limites séparatives ne peut excéder 2 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :

- 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert de pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace vert. Toutefois :
    - cette règle ne s'applique pas au secteur UBE où 70% des espaces libres doivent être aménagés en espace vert de pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace vert.

  Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 3 - dispositions applicables à la

ZONE UC

La zone UC concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat collectif. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UCA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UCB : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UCC : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UCD : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UCV : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

  - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à caractère industriel.

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.

- Les constructions nouvelles à usage agricole.

- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.

- Les habitations légères de loisirs.

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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.

- Sauf en secteur UCD3, les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :

  - s'ils sont aménagés en rez-de-chaussée
  - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux…).

  Toutefois, dans le cadre d'un bâtiment neuf, à usage exclusivement commercial, les surfaces commerciales peuvent être aménagées au premier étage sous réserve que les surfaces ainsi libérées au rez-de-chaussée soient consacrées au stationnement lié à cette activité.

- En UCD3, les constructions à usage de commerces, de services et d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel elles sont développés.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :

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

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les voies suivantes :

  - RD603
  - RD3
  - RD 155b

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

- 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.

  Cette disposition ne s'applique pas en secteur UCD3.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes, sauf en secteur UCD3 :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

  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.

- Dans le secteur UCD3, la création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être inclues dans la voirie publique, doit répondre aux besoins de la zone ; les voies seront dimensionnées de manière à répondre à l'importance et/ou à la destination des constructions ou aménagements projetés.

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

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

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

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute obligation d'implantation à alignement ou toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

- Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière, sauf en secteur UCD3.

- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la 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.
- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.

- Toute construction principale nouvelle doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de l'implantation obligatoire ou de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Toutefois :

- cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
- au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes, ni aux équipements publics ni dans la zone UCB17.
- cette règle ne s'applique pas en zone UCC2, UCC2i et UCD3.
- cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas d'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots. La superficie de 2500 m² précitée peut être atteinte ou dépassée en tenant compte de l'unité foncière globale, y compris lorsque celle-ci est située dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, dès lors que le règlement de chacune des zones concernées prévoit cette disposition.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs, UCC10, UCC11, UCC25 :

Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 40m comptés selon le cas, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou à partir de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.
Au-delà de la bande de 40m, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Dans le secteur UCC23 :

Nonobstant les dispositions communes du présent article, toute construction peut être implantée, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit en retrait de 5m minimum du domaine public sous réserve que ses caractéristiques permettent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.

- Dans le secteur UCD3 :

Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit en retrait du domaine public sous réserve que ses caractéristiques permettent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions communes

- 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 3m.

- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants de la construction projetée, jusqu'à la même hauteur de la ou des constructions principales contiguës. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

- Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
- que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

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

- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

7.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs UCC8 et UCD1 :

  - Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.
  - 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. Cette implantation est obligatoire sur rue. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12m.

- Dans le secteur UCD3 :

  - Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
  - Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des 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 3m.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m. Toutefois, pour le secteur UCD, des dispositions différentes pourront être autorisées afin d'assurer la mise en valeur architecturale et urbaine du secteur.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions communes

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :

  - sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrainant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
  - une emprise supérieure peut être autorisée dans les secteurs UCC8, UCC11, UCC15, UCC29, UCD1 et UCC19 dans la limite de 40%.
  - ces dispositions sont sans objet dans le cas de construction neuve, de travaux de renouvellement, de restructuration ou d'amélioration d'immeubles collectifs de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État. Cette majoration ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

- Une emprise au sol supérieure à l'emprise autorisée ci-dessus, pouvant exceptionnellement atteindre 100% pour des raisons d'ordre architectural, 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 et d'immeuble située à l'angle de deux voies.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
  - les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale.

9.2. Dispositions relatives à certains secteurs

- En zone UCD3, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière. L'emprise au sol peut être majorée dans le cas d'une reconstruction après démolition de constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 60%, ou pour faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent.
- En zone UCA7 et UCC23, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut comporter un nombre de niveaux supérieur à la hauteur autorisée.

- Aménagement des combles :

  - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
  - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. – Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UCA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

- Dans le secteur UCB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

- Dans le secteur UCC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

- Dans le secteur UCD, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 20 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

- Dans le secteur UCV, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 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.
- Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.

  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

11.2 Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,80 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.
- La hauteur totale de la clôture sur limites séparatives ne peut excéder 2 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé.
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Cette disposition ne s'applique pas en secteur UCD3.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UCD3.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UCD3.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 4 - dispositions applicables à la

ZONE UH

La zone UH concerne les quartiers et ensembles constitués de maisons de villes ordonnancées par rapport à l'espace public. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UHA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
UHB : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

  - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à caractère industriel.

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.

- Les constructions nouvelles à usage agricole.

- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.

- Les habitations légères de loisirs.

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- 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.

- Les travaux de transformation des rez-de-chaussée peuvent être autorisés, sous réserve de la création, de la conservation ou de la restitution d'accès indépendants aux étages.

- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :

  - s'ils répondent à un besoin de proximité
  - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux …), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

- Les commerces et activités artisanales ne sont autorisés que s'ils sont situés au rez-de-chaussée ou au sous-sol des immeubles. Toutefois, les surfaces de vente des commerces et des activités artisanales directement liées aux activités commerciales situées en rez-de-chaussée peuvent être développées au premier étage.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :

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

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte, par les véhicules de livraison, des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

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.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 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 communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

  - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m 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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).
  - Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas d'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots. La superficie de 2500 m² précitée peut être atteinte ou dépassée en tenant compte de l'unité foncière globale, y compris lorsque celle-ci est située dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, dès lors que le règlement de chacune des zones concernées prévoit cette disposition.

- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.

- Lorsqu'un terrain est à la fois riverain d'un chemin piéton et d'une voie ou emprise, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, la bande de constructibilité se calcule par rapport à la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants de la construction projetée, jusqu'à la même hauteur de la ou des constructions principales contiguës. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

  - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
  - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

- Au-delà d'une profondeur de 12m à partir de la marge de recul (écrite ou graphique), les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des 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 3m.

- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

  - Une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour des raisons d'ordre architectural visant à 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 et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.
  - sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrainant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
  - Une emprise au sol supérieure peut être autorisée sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une seule extension de 20m² maximum à compter de la date d'approbation du PLU.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.
- Dans le cas de constructions contiguës, l'égout du toit ne doit pas dépasser de plus de 2m l'égout du toit du bâtiment principal voisin le plus haut.
- Aménagement des combles :

  - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
  - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

- La hauteur des constructions annexes à rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UHA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit.
- Dans le secteur UHB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau de la chaussée à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Dans le cas de constructions contiguës, les corniches doivent s'intégrer en façade de manière à assurer un front bâti continu, une composition urbaine d'ensemble, et ne pas nuire à la composition générale du front de rue.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 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.
- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous

les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.

Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
- aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m²,
- aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
- aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

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

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.2. - Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,80 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.
- La hauteur totale de la clôture sur limites séparatives ne peut excéder 2 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 5 - dispositions applicables à la

ZONE UI

La zone UI concerne les quartiers, îlots et opérations d'habitat individuel. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UIA : dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles « libres », implantées à distance des limites séparatives.
UIG : ce secteur regroupe les opérations d'habitat groupé, produisant généralement un parcellaire étroit.
UIL : dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles qui peuvent être implantées sur une limite séparative latérale de l'unité foncière.
UIV : ce secteur concerne spécifiquement les grosses villas et petits collectifs de Queuleu.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

  - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à caractère industriel.

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.

- Les constructions nouvelles à usage agricole.

- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.

- Les habitations légères de loisirs.

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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.

- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :

  - s'ils répondent à un besoin de proximité
  - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux …), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :

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

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- Les constructions annexes de type abris de jardin sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit limitée à 8 m² et leur nombre à une seule par unité foncière.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les voies suivantes :

  - RD603
  - RD3
  - RD 999
  - RD 955

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

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

  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.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- L'assainissement de toute construction doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions générales

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

  - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, en harmonie avec l'implantation générale des constructions existantes dans le secteur ou dans la rue et respecter toute marge de recul particulière.

  - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la 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.
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.

- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité :

- - est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.

- Lorsqu'un terrain est à la fois riverain d'un chemin piéton et d'une voie ou emprise, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, la bande de constructibilité se calcule par rapport à la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

  - Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas d'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots. La superficie de 2500 m² précitée peut être atteinte ou dépassée en tenant compte de l'unité foncière globale, y compris lorsque celle-ci est située dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, dès lors que le règlement de chacune des zones concernées prévoit cette disposition.

- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Lorsque le garage est dissocié du volume de la construction principale, et accolé ou non à elle, il doit observer un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIA3, UIG4, UIG6 et UIG12 :

  Lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, sur rue, toute construction nouvelle, extension ou reconstruction doit être implantée à l'alignement de la façade sur rue de la construction existante.

- Dans le secteur UIL30, pour les parcelles situées dans les angles de l'impasse de la Baronète et de la rue Dame Genette, la bande de constructibilité est sans objet.

- Dans le secteur UIV1, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition que la façade sur rue de l'extension projetée soit implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci. L'extension pourra également être autorisée à l'avant de la construction principale si celle-ci est implantée en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement. Dans ce cas, une extension, limitée à 6 mètres de profondeur, pourra être autorisée, dans le respect des autres règles d'implantation. Cette disposition s'applique également aux annexes accolées.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des 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 3m.

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

- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

7.2 Dispositions applicables dans certains secteurs

- Dans le secteur UIA :

Toute 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 des 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 3m.
Toutefois, dans le secteur UIA3, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément aux constructions existantes.

- Dans les secteurs UIG, UIL et UIV :

Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants de la construction projetée, jusqu'à la même hauteur de la ou des constructions principales contiguës. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

- Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
- que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

Toutefois dans les secteurs, UIG4, UIG6 et UIG12, par rapport aux limites séparatives, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément à la construction principale existante sur l'unité foncière.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² de et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% en zone UIA2 et 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans les autres secteurs de la zone UI. Toutefois :

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrainant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée,
- une emprise supérieure peut être autorisée sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20m² maximum, sous réserve que cette extension ne compromette pas la qualité architecturale de la construction existante, ni son intégration harmonieuse dans la perception de la rue.

- Une emprise au sol supérieure à l'emprise autorisée ci-dessus, pouvant exceptionnellement atteindre 100% pour des raisons d'ordre architectural, 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 et d'immeuble située à l'angle de deux voies.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
- les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

9.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIG4 et UIG12 :

- Nonobstant les dispositions de l'article 9.1, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder celle des constructions existantes.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois :

- pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur est supérieure, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
- dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut excéder deux niveaux et 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement, à l'égout du toit.

- Aménagement des combles :

- pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. – Dispositions applicables dans certains secteurs

- Dans les secteurs UIA3, UIG4, UIG6 et UIG12 :

Lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, la hauteur de toute nouvelle construction principale ou adjonction ne peut excéder celle de la construction principale préexistante.

- Dans le secteur UIA2 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée à concurrence de 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Dans le secteur UIA3 :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée dans la limite de 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois, pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux –un niveau plein et un niveau partiel- peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente ; dans ce cas la limitation de la hauteur de la construction à 3m n'est applicable que pour la partie du polygone d'implantation de la construction située en position topographique haute.
- la hauteur en tout point des constructions ne peut en aucun cas excéder6m comptés du terrain naturel à l'égout du toit.
- Un seul niveau de combles peut être aménagé.

- Dans les secteurs UIG16, UIL7, UIL 16, UIL17, UIL22, UIL25, UIL27, ainsi que dans le secteur UIV :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions communes

Dispositions générales

- 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 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.

Toitures

- Le traitement des toitures devra être conçu en harmonie avec le traitement général des toitures dans le secteur d'implantation de la construction. Les toitures à pans devront respecter un angle inférieur à 35°.

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre. Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.

Bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,60m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.
- La hauteur totale de la clôture sur limites séparatives ne peut excéder 2 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

Installations techniques

- Les transformateurs, coffrets techniques divers doivent être localisés soit dans les volumes des bâtiments, soit en limite de propriété bordant le domaine public et rechercher la meilleure intégration possible dans le paysage.

- Pour chaque construction individuelle sur un terrain ou un lot à bâtir, un muret technique doit être édifié en limite de propriété bordant le domaine public, le cas échéant à l'emplacement de la clôture. Ces murets doivent regrouper et intégrer les bornes et coffrets techniques des services concessionnaires (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, … etc.), ainsi que les boites aux lettres.

11.2 Dispositions applicables à certains secteurs

Dispositions applicables dans le secteur UIG4 :

Architecture et volumétrie

- Le caractère architectural homogène de ce secteur doit être conservé. Les principales règles à respecter sont les suivantes :

- la structure des constructions (murs de refend, murs extérieurs) doit être réalisée en maçonnerie et revêtue d'un enduit clair à texture forte et à base de sables naturels. Tout autre revêtement (bardage, etc...) est interdit.
- les constructions (habitation et garage) doivent être couvertes par des toitures terrasse non accessibles. Pour les constructions de type R+1, seules les terrasses côté rue des Cèdres peuvent être accessibles. Sur ces dernières les vérandas sont interdites.
- les bandeaux d'acrotère doivent être réalisés en maçonnerie et revêtus d'un bardage bois horizontal de couleur sombre (bois teinté, bois naturel foncé, etc...).
- les murs de refend doivent être apparents en façade principale (baies en retrait) et supporter la toiture terrasse qui doit former un surplomb.
- les murs latéraux doivent être borgnes, ou ne comporter que des baies de faible dimension.
- les menuiseries doivent être en bois de couleur sombre.

Toitures

- Les constructions principales et les garages doivent être couverts par des toitures terrasses. Ces dernières doivent être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et afin de masquer les matériaux d'étanchéité. Elle peut aussi être le support pour l'installation de panneaux solaires. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

Clôtures

- Le long de la rue des Frênes et de la rue des Cèdres :

- Les clôtures doivent s'inscrire dans l'aménagement paysager de ces deux rues (alignement d'arbres, allées engazonnées, etc...). Elles peuvent être absentes afin de réaliser un espace vert homogène et continu (public - privé) ou être constituées de végétaux plantés ponctuellement, ou enfin être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) continue.
- Elles peuvent exceptionnellement être accompagnées d'un muret d'une hauteur maxi de 0,60m afin de retenir les terres des terrains en pente.

- Le long des autres emprises publiques:

- Les clôtures doivent être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur moyenne peut varier entre 1,50 et 2,00m. Elles peuvent toutefois être accompagnées d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, de préférence en bois peint ou en métal, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,50m.
- Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- Les portillons (piétons) s'accoleront de préférence aux murets techniques.

- Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,50m et posé sans maçonnerie apparente.
- toutefois, des murs peuvent être réalisés en continuité avec les murs de refend sur une longueur de 5m.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 30% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux secteurs UIG4, UIG6 et UIG12.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs lié aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 6 - dispositions applicables à la

ZONE UM

La zone UM concerne les principales avenues situées en entrée de ville, aux portes des secteurs patrimoniaux du centre ancien.

UMC : route de Thionville.
UMD : avenue de Plantières et boulevard de l'Europe.
UMG : avenue André Malraux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

- à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- 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.
- Les travaux de transformation des rez-de-chaussée peuvent être autorisés, sous réserve de la création, de la conservation ou de la restitution d'accès indépendants aux étages.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux …), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les commerces et activités artisanales ne sont autorisés que s'ils sont situés au rez-de-chaussée ou au sous-sol des immeubles. Toutefois, les surfaces de vente des commerces et des activités artisanales directement liées à ces activités et situées en rez-de-chaussée peuvent être développées au premier étage.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :

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

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte, par les véhicules de livraison, des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

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.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que si des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes sont réalisées.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 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 communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

- Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Toute construction doit être implantée en retrait de 3m 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'accoler à une construction principale existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation sur rue que la construction existante.
- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.

- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité:

- est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
- est sans objet en zone UMG.
- peut être sans objet dans le cas d'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots. La

superficie de 2500 m² précitée peut être atteinte ou dépassée en tenant compte de l'unité foncière globale, y compris lorsque celle-ci est située dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, dès lors que le règlement de chacune des zones concernées prévoit cette disposition.

- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants de la construction projetée, jusqu'à la même hauteur de la ou des constructions principales contiguës. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

  - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
  - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives de propriété. Au-delà d'une profondeur de 16m à partir de la marge de recul (écrite ou graphique), les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des 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 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

  - sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrainant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.

- Une emprise au sol supérieure à l'emprise autorisée ci-dessus, pouvant exceptionnellement atteindre 100% pour des raisons d'ordre architectural, 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 et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
- les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.
- Dans le cas de constructions contiguës, l'égout du toit ne doit pas dépasser de plus de 2m l'égout du toit du bâtiment voisin le plus haut.
- Aménagement des combles :
  - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
  - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut comporter un nombre de niveaux supérieur à la hauteur autorisée.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. - Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UMC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Dans le secteur UMD, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Dans le secteur UMG, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser huit étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+8) à concurrence de 29m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

ARTICLE 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Dans le cas de constructions contiguës, les corniches doivent s'intégrer en façade de manière à assurer un front bâti continu, une composition urbaine d'ensemble, et ne pas nuire à la composition générale du front de rue.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- 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.

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

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

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

<u>Clôtures</u>

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.

- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.

- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 2,00m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

- La hauteur totale de la clôture sur limites séparatives ne peut excéder 2 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, la limite du domaine privé sur le domaine public devra être bien identifiée et la marge de reculement devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif ou être aménagé en espace vert de pleine terre et planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 7 - dispositions applicables à la

ZONE UR

La zone UR, de rénovation urbaine, concerne la plus grande partie du quartier du Pontiffroy.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles de toutes natures à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

  - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les travaux d'extension des constructions existantes ne peuvent être autorisés que dans les conditions suivantes :

  - pour mieux répondre à des exigences techniques du type de celles relatives au confort, au stationnement, aux installations visant à la performance énergétique ou l'adaptation des locaux aux préoccupations d'environnement et aux risques naturels.
  - ces extensions doivent être compatible avec les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'immeuble et respectueuses de l'harmonie de ses façades existantes et de leurs percements.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :

  - s'ils répondent à un besoin de proximité
  - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux …), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :

  - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
  - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte, par les véhicules de livraison, des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions nouvelles et extensions autorisées doit être réalisée en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.
- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.
- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m² qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des 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 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- 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 implantation au sol, 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- 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.

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

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

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.2. - Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,80 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.
- La hauteur totale de la clôture sur limites séparatives ne peut excéder 2 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 8 - dispositions applicables à la

ZONE UT

La zone UT concerne la partie urbanisée en activités du Technopôle de Metz (à l'exclusion de son îlot commercial).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

  - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.

- Les constructions nouvelles à usage agricole.

- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.

- Les habitations légères de loisirs.

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :

  - s'ils répondent à un besoin de proximité
  - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux …), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises sous réserve que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

- Les constructions à caractère industriel sont admises à la condition qu'elles soient destinées à une activité de recherche, sous réserve qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et qu'elles génèrent des nuisances limitées pour les usagers de la zone et des constructions environnantes. Ainsi, il s'agira de constructions industrielles nécessitant notamment une circulation limitée de véhicules lourds et des dispositions seront prises pour en limiter les nuisances.

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- toutefois, les postes électriques de transformation abonnés ne sont autorisés que s'ils sont intégrés aux constructions et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de ces constructions.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

  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.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

  Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 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 communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

  - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- 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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m^2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- À 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 proche 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 trois mètres.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

- Une emprise au sol supérieure à l'emprise autorisée ci-dessus, pouvant exceptionnellement atteindre 100% pour des raisons d'ordre architectural, 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 et d'immeuble située à l'angle de deux voies.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
- les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Toutefois une hauteur supérieure, dans la limite de cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit, pourra être autorisée ponctuellement pour la réalisation d'immeubles dont la localisation et la vocation justifient qu'ils puissent être traités en signal des fonctions représentatives de la zone.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

ARTICLE 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.

- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.

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

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- 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.

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,80 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.
- La hauteur totale de la clôture sur limites séparatives ne peut excéder 2 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit obligatoirement être aménagé en espace vert planté où seuls les accès peuvent être aménagés.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 11 - dispositions applicables à la

ZONE UV

La zone UV concerne différents équipements verts urbains concernant principalement des aménagements réalisés par la Ville de Metz ou compris dans le programme des équipements publics des zones d'aménagement concerté.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les constructions ou installations existantes, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature, par leur destination, leur importance ou leur aspect, à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités paysagères du secteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, sociale, culturelle, scolaire, ferroviaire, de loisirs ainsi que les parcs de stationnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.
- 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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

  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.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.

- 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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m^2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 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 3m.
- 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 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- À moins que le parti architectural de la construction à édifier ne justifie l'opportunité de constituer un signal dans le grand paysage de la ville, la hauteur des constructions à édifier devra être compatible avec le vélum général du quartier urbain dans lequel elles sont implantées.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- 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.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 10 - dispositions applicables à la

ZONE UX

La zone UX concerne les espaces d'accueil des activités diverses susceptibles d'engendrer des nuisances peu compatibles avec une proximité de la fonction d'habitat. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UXD : dans ce secteurs sont repérés les espaces d'accueil des activités diverses.
UXF : ce secteur à vocation spécifique est réservé aux activités ferroviaires.
UXP : ce secteur à vocation spécifique est réservé aux activités portuaires.
UXR : ce secteur correspond à une zone d'activités diverses à restructurer.
UXZ : ce secteur correspond à une zone d'activités présentant des risques et des nuisances particulières.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier, hors constructions et équipements techniques produisant de l'énergie photovoltaïque.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- Les constructions et locaux à usage d'habitation ne sont autorisés que sous réserve d'être liés et nécessaires au fonctionnement ou à la gestion des activités et installations autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Les constructions et équipements techniques sont autorisés pour produire de l'énergie photovoltaïque.
- Les constructions et équipements techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UXF, les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :
  - des équipements et installations techniques directement liés au service ferroviaire,

- des constructions et installations strictement liées aux activités de fret ferroviaire.

- La création de nouveaux silos de stockage agro-alimentaire n'est autorisée que dans les secteurs UXP1 et UXD3.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les voies suivantes :

  - RD603
  - RD4

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

- 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. Cette règle est sans objet dans les secteurs UXD3 et UXP1.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

  Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

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

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.
Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

- Dans le cas d'une construction industrielle qui disposerait de son propre réseau de rejet d'eaux pluviales vers la rivière ou le milieu naturel, il est possible de déroger au raccordement sur le réseau d'assainissement collectif à condition de respecter la règlementation en vigueur.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 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 communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

- Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Toute construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce ou de service 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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

- Les autres constructions doivent être implantées en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux, …).

- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m^2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 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 3m pour les constructions à usage d'habitation, de bureau, de commerce ou de service, et à 5m pour les autres constructions. Toutefois :

  - les constructions peuvent être implantées en limite séparative, à condition que des mesures de sécurité soient prises (murs coupe-feu), et sous réserve que ces constructions ne soient pas de nature à compromettre la bonne utilisation des parcelles voisines.
  - cette règle est sans objet dans les secteurs UXD3 et UXP1 pour les silos.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 5m. Cette règle est sans objet dans les secteurs UXD3 et UXP1 pour les silos.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, dans la zone UXD3, elle peut atteindre 60%.

- Dans le cas d'extension d'installations existantes, une emprise supérieure peut être autorisée dans la limite de 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris pour la production d'énergie photovoltaïque.
  - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureau, ou de service ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- La hauteur des constructions nouvelles industrielles, artisanales et de commerce ne peut excéder en tout point 9m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsque les contraintes techniques liées à la nature de l'activité exercée l'exigent.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

- Dans le cas d'une opération mixte, la hauteur autorisée sera celle de la destination principale de la construction envisagée.

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur est supérieure à celle qui est autorisée aux alinéas ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

  - les silos de stockage agro-alimentaires ;
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 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.

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

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, en harmonie avec les constructions. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,20m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement. Sur rue, les clôtures grillagées devront être doublées par des haies.

- Les aires de dépôt et stockage à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies ouvertes à la circulation publique. Elles doivent être masquées par des plantations d'alignement et, ou, par tout autre moyen garantissant une bonne intégration dans le paysage ainsi que l'aspect et la propreté du lieu.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Dans la zone UXD5, les aires de stationnement engazonnées (de type "evergreen") peuvent être comptabilisées dans la limite de 50 % de la surface d'espace vert de pleine terre à aménager.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 11 - dispositions applicables à la

ZONE UY

La zone UY concerne les espaces où se sont développées les activités tertiaires, de bureaux de services ainsi que certains grands équipements. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UYA : dans ce secteur ont été repérés les principaux équipements et services publics du centre ancien de Metz.
UYB : dans ce secteur ont été repérés les principaux équipements et services publics de la « Nouvelle Ville ».
UYE : Dans ce secteur ont été regroupés les principales zones d'équipements et services publics, hors quartiers patrimoniaux.
UYM : ce secteur à vocation spécifique est réservé aux activités militaires.
UYT : dans ce secteur ont été regroupés les principales emprises occupées en bureaux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier, hors constructions et équipements techniques produisant de l'énergie photovoltaïque.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp 8 » au règlement graphique, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol dans les cas suivants :

- dans le secteur Z1 : si elle peut être la cause ou l'origine d'intrusion physique ou chimique dans le sol pouvant nuire à la tenue du confinement, telle que : construction, plantation d'arbres de haute tige, etc… ; Toutefois, dans une bande de 5m à l'intérieur du périmètre de ce secteur, les plantations de haute tige peuvent être autorisées ;
- dans le secteur Z2 : si elle n'a pas reçu l'accord de l'Inspection des Installations Classées et de l'hydrogéologue et en l'absence de réalisation d'aménagements spéciaux pouvant être demandés lors de l'excavation des terres ; si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement ;
- dans le secteur Z3 : si elle nécessite des travaux pouvant induire des vibrations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du confinement.

Sont interdits :

- Dans les secteurs UYA, UYB et UYE :

Les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les parcs de stationnement dans le secteur UYE3.

- Dans les secteurs UYE1-2 et UYT3 :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- des constructions et locaux à usage d'habitation ;
- des constructions et installations à usages de bureaux ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

▪ Dans le secteur UYE6 :

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :
- des constructions à caractère industriel et à usage agricole,
- dans le secteur défini avenue de Blida en application des dispositions de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, les affouillements, excavations, constructions et tout usage ou utilisation du sol de nature à porter atteinte à l'intérêt historique et mémorial du site.

▪ Dans le secteur UYM :

Les constructions, installations et différents modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :
- de ceux qui sont directement liés à l'activité militaire,
- et les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

▪ 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.

▪ Les constructions et locaux à usage d'habitation ne sont autorisés que sous réserve d'être liés au fonctionnement ou à la gestion des activités et installations autorisées dans la zone.

▪ Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisées que s'ils s'intègrent dans le volume d'une construction dont l'usage principal correspond à la destination de la zone et du secteur concerné.

▪ Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers du quartier et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

▪ Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

▪ 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

▪ Les constructions et équipements techniques sont autorisés que si c'est pour produire de l'énergie photovoltaïque.

▪ Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Au niveau du site pollué rue Clotilde Aubertin, repéré par « ssp 8 » au règlement graphique, en secteur Z1, Z2 et Z3, l'Inspection des Installations Classées doit être consulté préalablement à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Dans les secteurs UYE1-2 et UYT3, les constructions et locaux à usage d'habitation sont autorisés, quelle que soit leur finalité.
- Dans le secteur UYE3, les parcs de stationnement sont autorisés.
- Dans le secteur UYT4, les constructions et locaux à usage d'habitation ne sont pas autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur la RD 999.

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

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

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.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions communes

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

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

  - Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci.
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- 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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Le retrait minimal compté depuis une emprise ou voie, publique ou privée commune, qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …) est de 1,50 mètre.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m^2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

6.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur UYA, ainsi que dans les secteurs UYM2, UYM3, UYM8, UYM9, UYM10 et UYM11 :

  - Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
    - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les équipements publics, soit en raison de leur destination (pour des raisons de sécurité par exemple, etc…), soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine.
    - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Dans le secteur UYB :

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m 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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
    - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 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 3m. 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.
- Dans les secteurs UYA et UYB, des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées, afin de réaliser un ensemble cohérent avec les immeubles existants, en particulier en cœur d'îlot, dans le cas de création de cour commune telle que définie à l'article L 471.1 du Code de l'Urbanisme.

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

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entrainant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris pour la production d'énergie photovoltaïque.
- Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
- les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- Dans les secteurs UYA et UYB la hauteur des constructions devra être compatible avec le vélum général du quartier.

- Dans le secteur UYE6, dans le secteur défini avenue de Blida, des hauteurs supplémentaires sont admises pour les éléments architecturaux ponctuels ayant valeur de signal et pour les éléments techniques.

- Dans les secteurs UYE, UYM et UYT, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 17m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé. Toutefois :

  - dans les secteurs UYM8, UYM9 et UYM10, les constructions ne devront pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
  - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur des constructions autorisées est comptée depuis le niveau de la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- 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.

- Des constructions contiguës ou non, implantées sur une même unité foncière, doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- 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.

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

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.2. – Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.

- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.

- La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,80 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

- La hauteur totale de la clôture sur limites séparatives ne peut excéder 2 m à compter du terrain naturel de l'unité foncière, hors mur de soutènement.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois :

  - cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UYA et UYB.

  - dans les secteurs UYM où 30% au moins des espaces libres de toute emprise de construction, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Titre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 12 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUA

La zone 1AUA correspond aux emprises de la ZAC « Quartier de l'Amphithéâtre » situées à l'ouest des emprises ferroviaires de Metz-Marchandises.

1AUA1 : le secteur 1AUA1, au nord-est du quartier de l'Amphithéâtre, correspond au site d'implantation du Centre Pompidou Metz et à ses abords.
1AUA2 : Le secteur 1AUA2 correspond aux emprises comprises entre l'ancienne rue des Messageries et la voie ferrée de Metz-Marchandises.
1AUA3 : le secteur 1AU3, au nord du quartier de l'Amphithéâtre, correspond à l'arrière de la gare centrale de Metz

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

- à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans le secteur 1AUA1a, est interdite toute construction ou utilisation du sol conduisant à la destruction ou à l'oblitération, même partielle, des vestiges archéologiques de l'amphithéâtre.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :

- qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,

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

- La réhabilitation, la transformation et la rénovation des immeubles existants est autorisée sous réserve que ces travaux soient compatibles avec le parti d'urbanisme de la zone.

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Secteur 1AUA2 : dans la « bande énergétique » repérée au règlement graphique, la création d'une voie pompiers, d'accès aux immeubles ou nécessaires à leur fonctionnement, de voies de livraison, de cheminements piétons, d'aires de stationnement sous réserve des dispositions de l'article 12, ainsi que les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés en complément des aménagements paysagers.

Toutefois, sont interdits dans la bande énergétique les espaces de stockage de marchandises ou de déchets.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile, existante ou dont l'aménagement est en cours ou est prévu au programme des équipements publics de la ZAC.

- 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.

- Les voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique, destinées ou non, à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10m.

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

- Les cheminements piétons et cyclables doivent être aménagées selon les tracés de principe figurant au règlement graphique du PLU.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

- Dans les zones 1AUA2 et 1AUA3, les débords de construction sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 2m par rapport à l'alignement de la voie publique, à condition de se situer à une hauteur minimale de 5m par rapport au niveau définitif d'aménagement du domaine public.

- En zone 1AUA1, le surplomb des voies et de l'espace public peut être autorisé sous réserve de respecter les contraintes techniques relatives aux voies et espaces publics.

- Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m^2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans le secteur 1AUA1 et 1AUA3, toute construction peut être implantée :

  - soit en limite séparative,
  - soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale,

  sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

- Dans le secteur 1AUA2, toute construction peut être implantée :

  - soit en limite séparative,
  - soit à une distance minimum de 3,50m par rapport à la limite séparative.

  Toutefois, elle pourra être implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

- Dans le secteur 1AU2a, les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent respecter une distance en tout point de 11m par rapport aux façades percées de fenêtres des immeubles existants situés en dehors

du périmètre de la zone 1AUA. Ce reculement pourra être imposé par rapport aux immeubles d'habitation situés hors zone 1AUA lorsque l'implantation de la nouvelle construction en limite séparative serait pénalisante pour le bon éclairement des immeubles voisins préexistants.

- Lorsqu'il existe un mur pignon en attente sur la parcelle voisine, ou qu'un permis de construire délivré à cette conséquence, il pourra être imposé à la nouvelle construction de venir s'accoler à ce mur pignon en attente.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 7m minimum l'un de l'autre.

- Ces règles ne s'appliquent pas dans le secteur 1AUA3 où il n'est pas fixé de prescription.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- La hauteur des immeubles doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.

- La hauteur maximale de l'édifice ne peut excéder la cote suivante au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère :

  - 196m NGF dans le secteur 1AUA1.
  - 200m NGF dans les secteurs 1AUA2 et 1AUA3 où la réalisation d'immeubles d'une plus grande hauteur pourra être autorisée ponctuellement pour des raisons de mise en valeur architecturale, dans la limite de 8m supplémentaires.

- Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux grands équipements localisés repérés au règlement graphique.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

ARTICLE 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.

11.2 Architecture, volumétrie et implantation au sol

- Une attention particulière sera portée sur les rapports de volumes, de matériaux, de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis-à-vis de la rue ou de l'espace public ou commun.

- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun dans la limite de la compatibilité avec le fonctionnement général intérieur des ouvrages.

11.3 Toitures

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

11.4 Clôtures

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

- L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

- Les barbelés, les grillages, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives, sont interdits.

11.5 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques, hors panneaux solaires, seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées dissimulées et intégrées dans l'architecture du bâtiment, ou au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.

- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions, installations et activités de toutes natures doit être assuré :

  - en dehors des voies publiques et privées ouvertes ou non à la circulation publique,
  - en dehors des espaces libres privés ou communs à l'exception de ceux situés dans la bande énergétique repérée au règlement graphique,
  - dans des parkings en ouvrage sauf dans la bande énergétique repérée au règlement graphique,
  - ou dans la bande énergétique repérée au règlement graphique, le long des voies publiques et privées ouvertes ou non à la circulation publique, à condition de ne pas dépasser 40% du linéaire total de ladite voie,
  - ou sur des espaces publics réservés à cet effet
  - et dans les conditions définies à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions communes

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :

  - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Lorsque ces espaces privés sont destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas.
  Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

13.2 Dispositions relatives à certains secteurs

Dans le secteur 1AUA2 :
- L'aménagement des espaces libres, qu'ils soient sur sol naturel, rapporté, ou sur dalle, doit privilégier la plantation d'arbres et d'arbustes et l'aménagement d'espaces verts. Une surface d'au moins 50% de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espaces plantés. Lorsque ces espaces libres de toute emprise au sol de construction sont privés et destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas.
- Dans le cas d'espaces libres d'un seul tenant commun à plusieurs propriétés d'un même îlot, il sera recherché une cohérence d'ensemble de l'aménagement, propice à une gestion et à un usage communs.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 13 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUB

La zone 1AUB concerne la zone de renouvellement urbain intégrant le périmètre de la ZAC du Grand Projet de Ville de Borny

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisés sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon le cas : bruit, vibrations, ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles dangereuses, vapeur ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc…).
- Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial ne sont autorisées que sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'immeubles destinés à l'habitation.
- Les aires de dépôt et stockage à l'air libre
- les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne sont autorisées que si elles sont provisoires et liées à l'aménagement de la zone ou si elles sont nécessaires aux autres types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés. Dans ce cas, elles ne doivent pas être visibles des voies ouvertes à la circulation publique et doivent être masquées par des plantations d'alignement et, ou, par tout autre moyen garantissant une bonne intégration dans le paysage ainsi que l'aspect et la propreté du lieu.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.
- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

- La création d'accès individuels nouveaux est interdite :

  - hors agglomération, sur la RD603,
  - au droit du site propre de transports en commun du boulevard Sébastopol.

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, existante ou dont l'aménagement est en cours ou est prévu au programme des équipements publics de la ZAC.

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

  Toutefois, et sous réserve du respect des dispositions du règlement graphique, 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.

  Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

- Des cheminements piétons et pistes cyclables doivent être aménagés suivant les tracés de principe portés au règlement graphique.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

  Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 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 communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

- En l'absence de règlement graphique :

  - toute construction doit être implantée à l'alignement de l'espace public le long de la nouvelle voie nord sud de liaison entre la RN3 et la rue des Cloutiers ; une implantation différente pourra toutefois être admise en raison de la configuration de la parcelle ou de la nature du bâtiment à implanter lorsque par sa fonction ou son aspect, il gagnerait à bénéficier d'une implantation différente.
  - toute construction peut être implantée en retrait de 4m de l'alignement.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m^2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

- Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 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 3m. Toutefois :

  - une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque le bâtiment s'inscrit dans un projet d'ensemble constitué de plusieurs constructions accolées.
  - Une implantation différente peut être autorisée dans le cas de proximité d'immeubles dont la différence de hauteur est supérieure à l'équivalent de deux niveaux d'habitation. Dans ce cas, la distance ne pourra toutefois pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus bas, et jamais inférieure à 3m.

- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

  Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas de proximité d'immeubles dont la différence de hauteur est supérieure à l'équivalent de deux niveaux d'habitation. Dans ce cas, la distance ne pourra toutefois pas être inférieure à la hauteur de l'immeuble le plus bas, et jamais inférieure à 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :

  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - les immeubles d'habitat locatif social
  - les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- La hauteur des immeubles devra tenir compte de leur situation dans la topographie générale du site de la zone et de leur relation avec les hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.

- La hauteur des constructions à usage de bureaux, services, hôtels ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- La hauteur absolue des autres constructions admises ne doit pas dépasser 15m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit ;

- Une hauteur supérieure, justifiée par des raisons d'urbanisme ou d'architecture ou pour mettre en valeur une perspective ou un événement urbain pourra être autorisée dans la limite de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

- Sauf dans le cas d'habitat individuel, aucun niveau de combles ne pourra être autorisé pour l'habitation.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

- La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,20m pour les bâtiments et installations d'activités. Elle ne doit pas dépasser 1,60m pour les autres occupations du sol, sauf lorsqu'elles sont édifiées pour des raisons de sécurité publique.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- 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.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.

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

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- À l'exception des maisons individuelles qui pourront disposer de toitures à pans, l'ensemble des immeubles, quel que soit leur caractère ou leur destination devra disposer de toitures terrasses. Toutefois, des singularités architecturales particulières à certains emplacements sensibles dans le paysage de la zone, pourront justifier que des dispositifs différents soient adoptés.

- Les toitures terrasses ou plates devront être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

11.5 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.6 Clôtures sur rue

- Le traitement des clôtures doit participer doit participer à une définition harmonieuse des limites de l'espace public et à la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs de toute construction ou installation.

11.7 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

- Dans la zone 1AUB, la comptabilisation des emplacements de stationnement (visiteurs ou autres) pourra, en accord avec la Ville sur leur localisation, intégrer des places de stationnement banalisées du domaine public de la voirie située au droit de l'opération ou à sa proximité immédiate (moins de 300m).

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.

- Les plantations figurant au règlement graphique doivent obligatoirement être réalisées avec des plantations de haute tige. Dans ces espaces, le traitement doit être essentiellement végétal. Toutefois, ces espaces peuvent comporter des accès, des allées piétonnes, ou des aires de détente.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté. Toutefois, si des aires de stationnement sont réalisées dans ces marges, elles doivent être masquées par des haies buissonnantes et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 14 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUC

La zone 1AUC concerne la ZAC des Coteaux de la Seille.

Elle est subdivisée en différents secteurs comme suit :

1AUC1 : ce secteur est à vocation mixte d'habitat, de commerces, services, équipements publics et divers.
1AUC2 : dans ce secteur on trouve les constructions existantes

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- Les constructions à usage d'habitation non jumelées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.
- Les constructions à usage industriel.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisés sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon le cas : bruit, vibrations, ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles dangereuses, vapeur ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc…).
- Les constructions à usage artisanal et commercial ne sont autorisées que sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'immeubles destinés à l'habitation.
- les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne sont autorisées que si elles sont provisoires et liées à l'aménagement de la zone.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.
- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux …), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, existante ou dont l'aménagement est en cours ou est prévu au programme des équipements publics de la ZAC.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles et installation à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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.

- Les voiries ouvertes à la circulation publique des véhicules automobiles destinées ou non à être inclues dans la voirie publique doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescriptions

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.
- La hauteur des immeubles devra tenir compte de leur situation dans la topographie générale du site de la zone et de leur relation avec les hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- Dans la zone 1 AUC1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18 m comptés au point le plus haut de l'implantation du bâtiment à l'égout du toit. La hauteur éventuelle des niveaux de parkings si ceux-ci dépassent le niveau du terrain naturel ne sera pas comprise dans cette hauteur.
- La réalisation d'immeubles d'une plus grande hauteur pourra être autorisée ponctuellement en zone 1AUC1.
- Dans la zone 1 AUC2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- 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.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- Toutefois, les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

11.5 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.6 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.7 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.8 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant. Cette prescription ne s'applique pas pour la mise en œuvre de panneaux solaires.

- Les édicules seront habillés par une serrurerie qualitative.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Dans les secteurs concernés par les servitudes liées au passage de la conduite de gaz, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

- Dans les autres secteurs, il n'y a pas de limite de COS.

Chapitre 15 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUD

La zone 1AUD concerne deux zones à restructurer des quartiers nord de Metz.

1AUD1 : emprises Lambinet rue Nicolas Young, route de Woippy ;
1AUD2 : restructuration de l'îlot sud de la rue René Cassin ;

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

  - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à caractère industriel.

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.

- Les constructions nouvelles à usage agricole.

- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.

- Les habitations légères de loisirs.

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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.

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :

  - s'ils répondent à un besoin de proximité
  - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux …), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :

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

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

  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.

  Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 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 communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m 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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
  - Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique.

  Toutefois, cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
  Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m^2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 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 3m.

- 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. Cette implantation est obligatoire sur rue. Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 16m.

- En zone 1AUD2, toute construction ou partie d'une construction projetée peut être implantée sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

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

- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m. Cette disposition ne s'applique qu'aux parties de constructions générant de la surface close et couverte.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- En zone 1AUD2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 17m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Toutefois, dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- 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.

- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.

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

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- 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.

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

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- toitures :

  - les toitures à la Mansart sont interdites ;

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

- En zone 1AUD2, les clôtures en limites séparatives seront prioritairement composées :

  - d'une haie d'essences diversifiées,
  - et/ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage à maille adaptée permettant le passage de la petite faune (création d'espaces libres sur une hauteur de 15 cm depuis le terrain naturel).

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 16 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUG

Les présentes dispositions pour cette zone sont complétées par une orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur 1AUG1 correspondant à une zone d'habitat mixte ;
- un secteur 1AUG2 où les activités commerciales sont autorisées sous conditions.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
    - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
    - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel, artisanal.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.
- Hors secteur 1AUG2, les activités commerciales.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les activités commerciales sont autorisées en secteur 1AUG2 à condition d'être installées au rez-de-chaussée ou au rez-de-chaussée et au première étage d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'habitation.
- Les ouvrages et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications) sont autorisés sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les constructions annexes de type abris de jardin sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit limitée à 12 m².

- 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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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.

- 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.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de chaque parcelle devra être favorisé.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public. En cas de retrait, celui-ci est limité à 8 mètres comptés depuis l'alignement.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m^2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. Dans ce dernier cas, un retrait minimum d'1,50 mètre par rapport à la limite séparative doit tout de même être respecté.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.
- En secteur 1AUG1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- En secteur 1AUG2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- 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.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.

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

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

11.5 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.6 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.7 Installations techniques en toiture

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles devront être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.

- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 30% de la surface de toiture les recevant. Cette prescription ne s'applique pas pour la mise en œuvre de panneaux solaires.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable impose la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription

Chapitre 17 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUM

La zone 1AUM concerne la reconversion de la manufacture des tabacs située rue Belle-Isle.
Un plan de masse côté à trois dimensions tel que mentionné à l'article R 123-12 du Code de l'Urbanisme définit les règles spéciales applicables à cette zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- A l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités et destinations des immeubles, toute construction nouvelle est interdite en dehors des filets d'emprise maximum des immeubles à construire repérés au plan de masse,
- Les constructions à caractère industriel,
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts de toutes natures,
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisés sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon le cas : bruit, vibrations, ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles dangereuses, vapeur ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc…).
- Les travaux de transformation des bâtiments existants repérés au plan de masse sont autorisés.
- La casemate située à l'arrière du site devra être conservée, ses façades visibles mises en valeur et les constructions implantées sur sa toiture démolies.
- La construction de parkings souterrains est autorisée à condition que les parties émergeant du terrain naturel soient traitées avec soin. Les débords hors des emprises des bâtiments seront aménagés en espace public ou végétalisés.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures ne peut être assurée.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3 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.

- La voie piétonne ouverte au public identifiée sur le secteur de plan de masse devra permettre l'accès aux berges de Moselle.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1. Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article :
  - les parkings souterrains à construire ;
  - les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments, à l'exception de ceux qui seraient projetés en façade sur la rue Belle-Isle.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse. Toutefois seront autorisés au-delà de ce filet d'emprise maximal les parkings souterrains à construire.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments et à celui des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est définie au plan de masse par un nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.
- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments et à celui des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

- 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.

11.2 Matériaux de façades

- Sur les bâtiments existants à conserver identifiés sur le plan de masse, le choix des matériaux devra privilégier des matériaux qui ont servi à construire cet ensemble à l'origine.

- Sur les constructions nouvelles, les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.3 Toitures

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

11.4 Clôtures

- Les clôtures existantes ou qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysagé soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

11.5 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectifs doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.6 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles devront être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.

- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant. Cette prescription ne s'applique pas pour la mise en œuvre de panneaux solaires.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

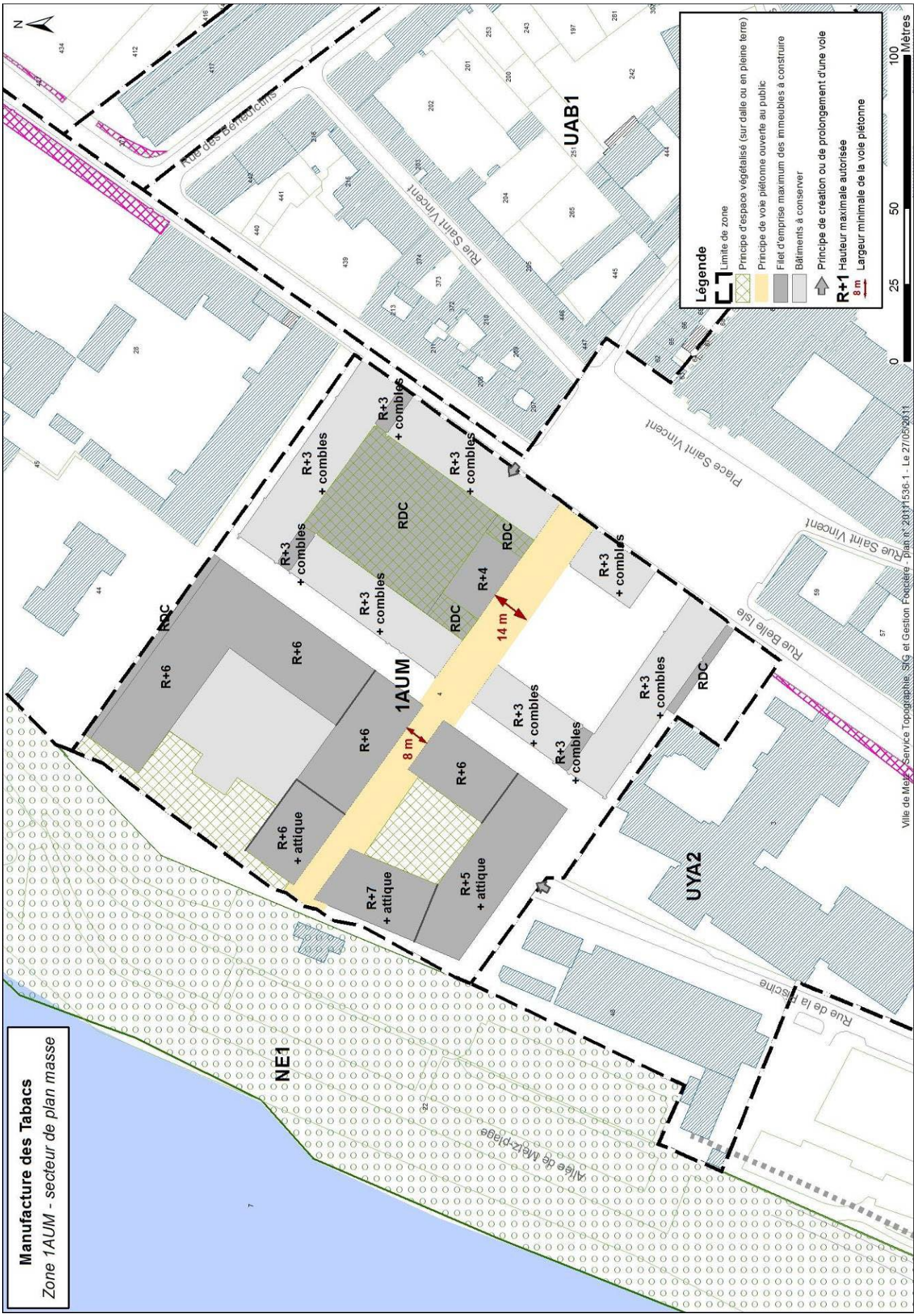
ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Les espaces végétalisés (de pleine terre ou sur dalle) indiqués au plan de masse devront être respectés. L'aménagement de ces espaces devra être précisé (nature et agencement, mobilier urbain, éclairage, …) ;
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement ;
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.


Manufacture des Tabacs
Zone 1AUM - secteur de plan masse
NE1
1AUM
UAB1
UYA2
Rue des Bénédictins
Rue Saint Vincent
Place Saint Vincent
Rue Belle Isle
Rue de la Piscine
Allée de Metz-plage
RDC
R+6
R+6 + attique
R+7 + attique
R+5 + attique
R+4
R+3 + combles
8 m
14 m
Légende
Limite de zone
Principe d'espace végétalisé (sur dalle ou en pleine terre)
Principe de voie piétonne ouverte au public
Filet d'emprise maximum des immeubles à construire
Bâtiments à conserver
Principe de création ou de prolongement d'une voie
R+1 Hauteur maximale autorisée
8 m Largeur minimale de la voie piétonne
0 25 50 100 Mètres
N
Ville de Metz - Service Topographie, SIG et Gestion Foncière - plan n° 20111536-1 - Le 27/05/2011

Chapitre 18 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUN

La zone 1AUN correspond aux emprises de la ZAC du Sansonnet situées dans le quartier de Devant-les-Ponts.

La zone a vocation à accueillir des programmes mixtes à dominante résidentielle.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
- à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à caractère industriel.

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.

- Les constructions nouvelles à usage agricole.

- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.

- Les habitations légères de loisirs.

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
  - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que s'ils répondent à un besoin de proximité.

- Les ouvrages et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications) sont autorisés sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- Les constructions annexes de type abris de jardin sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit limitée à 6 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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.

- Les voies privées aménagées en impasse sont interdites. Elles sont acceptées sous réserve de justifier d'une impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle. Dans ce cas, une ou plusieurs liaisons piétonnes doivent être aménagées en prolongement de l'impasse jusqu'aux rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de chaque parcelle devra être favorisé.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Pas de prescription.

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

- Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- À moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum l'un de l'autre.
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 15 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- 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.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

11.5 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié

11.6 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.7 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.8 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles devront être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.

- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant. Cette prescription ne s'applique pas pour la mise en œuvre de panneaux solaires.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 19 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUP

La zone 1AUP concerne le site « Jardins du Mail » qui constitue la dernière emprise à renouveler dans la zone de rénovation urbaine du Pontiffroy.

Un plan de masse coté à trois dimensions tel que mentionné à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme définit les règles graphiques spéciales applicables à cette zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- des constructions et installations à usage d'habitation
- des constructions et installations à usages de bureaux
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- de celles visées à l'article 2 qui sont autorisées sous conditions spéciales.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisées que :

- s'ils répondent à un besoin de proximité
- et s'ils s'intègrent dans le volume d'une construction dont l'usage principal correspond à la destination de la zone et du secteur concerné.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers du quartier et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

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.

- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Par rapport aux voies et emprises publiques ou destinées à être inclues dans le domaine public, toute construction devra être implantée conformément aux dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.

  L'implantation obligatoire des immeubles dessinée au plan concerne tout ou partie de la façade correspondante et ce tant en linéaire que sur le plan vertical.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Par rapport aux limites séparatives, toute construction devra être implantée conformément aux dispositions du plan de masse annexé au présent règlement en respectant le filet d'emprise maximal des constructions.

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des 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 3m.

- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol de toute construction devra respecter le filet d'emprise maximale des constructions figurant au plan de masse annexé au présent règlement.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- La hauteur des immeubles est fixée en référence à la cote altimétrique des principaux espaces publics existants ou à aménager dans le cadre de l'opération qui se définit comme suit :

  - rue Belle Isle : 167,50m NGF
  - rue de la Caserne : 165,50m NGF
  - niveau haut du cheminement piéton principal à aménager : 170m NGF

- Bâtiment A :

  - sur la rue Belle Isle, la hauteur des façades des constructions ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18m comptés (185,50m NGF) à l'égout du toit.
  - une hauteur supérieure pourra être autorisée en retrait de la rue Belle Isle pouvant atteindre cinq niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à compter du niveau haut du cheminement piéton principal, dans la limite d'une hauteur limitée à 21 mètres (191m NGF) à l'égout du toit pour la façade implantée sur le cheminement piéton principal.

- Bâtiment B :

  - sur la rue de la Caserne et sur la rue Paille-Maille, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser sept étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+7) dans la limite d'une hauteur de 30 mètres (195,50m NGF) à l'égout du toit.
  - en façade sur le cheminement piéton principal, la hauteur des façades des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) dans la limite d'une hauteur de 16 mètres (186m NGF) à l'égout du toit. Toutefois, en retrait significatif par rapport au cheminement piéton principal, la hauteur pourra atteindre six étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+6).

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- 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.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- 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.

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Le cheminement piéton principal a vocation à être aménagé en espace urbain d'usage public de haut niveau de qualité, alliant un traitement minéral dominant à une présence végétale comportant la plantation d'arbres de haute tige nécessitant des réservations de fosses de plantation d'une hauteur de terre suffisante. Cet espace devra également comporter un aménagement pour le stationnement public d'une quarantaine de véhicules.

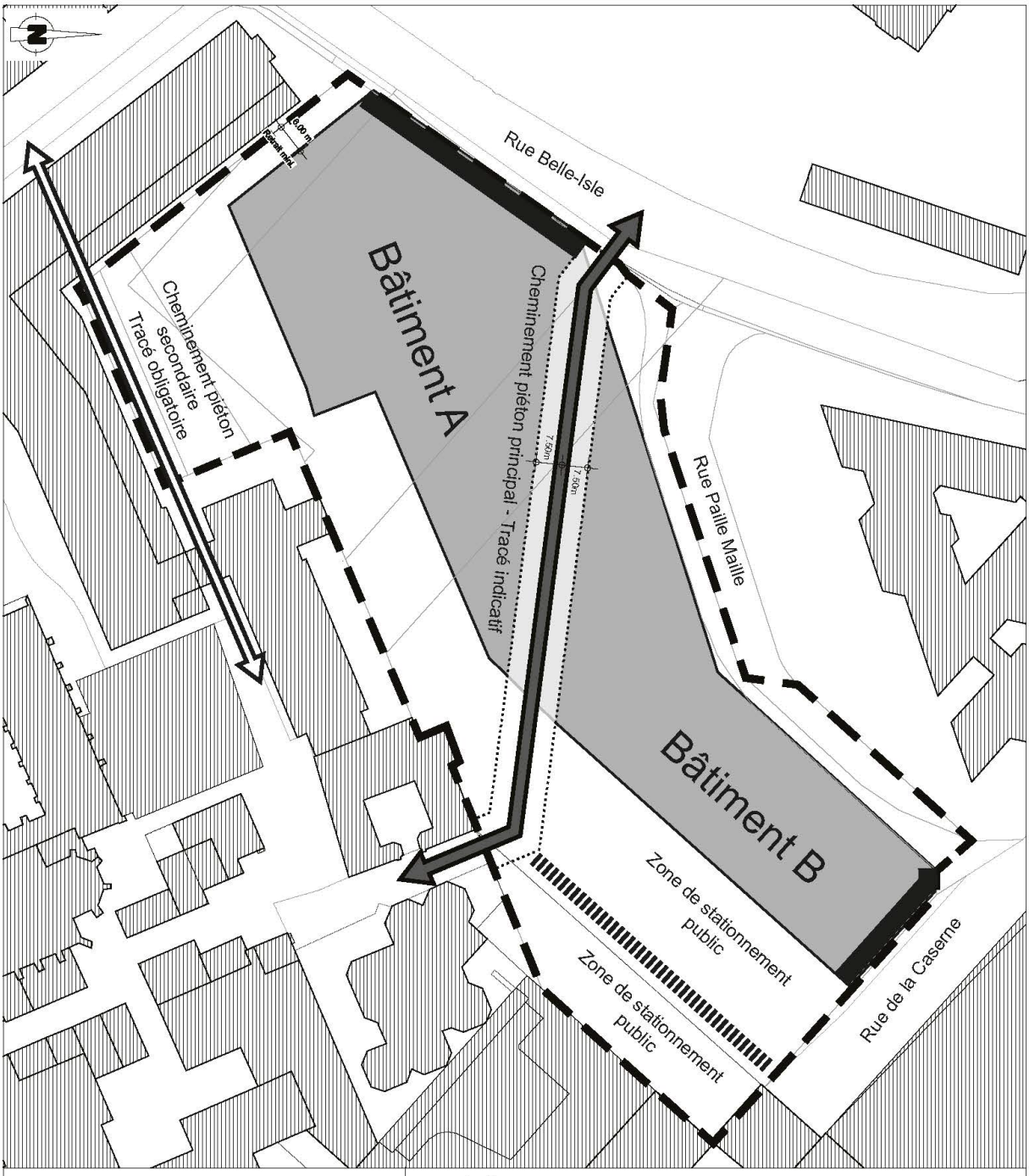
- Dans les autres espaces libres de toute emprise au sol de construction :

  - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
  - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.



PLU DE METZ
REGLEMENT

Zone 1AUP - SECTEUR DE PLAN MASSE

Voies à réaliser:

- Cheminement piéton principal: liaison piétonnière entre la rue Saint-Clément et la rue Belle-Isle, largeur imposée: 15m entre construction, tracé indicatif.
- Cheminement piéton 2aire: liaison piétonnière entre la rue Saint-Clément et la rue des Bénédictins, largeur minimum: 3m, tracé obligatoire.
- Accès véhicules, tracé indicatif

Emprise au sol:

- Emprise au sol maximum des constructions
- Limite fixe de l'emprise au sol maximum des constructions
- Limite variable de l'emprise au sol maximum des constructions, obligatoirement positionnée à 7,50m de l'axe du cheminement piéton principal

Implantation / alignement:

- Implantation obligatoire des immeubles

Chapitre 20 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUS

La zone 1AUS concerne la restructuration de la friche militaire des substances du boulevard de Trèves.
Un plan de masse coté à trois dimensions tel que mentionné à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme définit les règles graphiques spéciales applicables à cette zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- À l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités et destinations des immeubles, du parking souterrain du bâtiment F et du hall du bâtiment B visé à l'article 9, toute construction est interdite en dehors des bâtiments repérés au plan par A, B, C, D et F. Toutefois, des extensions limitées peuvent être autorisées à condition de respecter la logique architecturale d'ensemble et de répondre à des besoins spécifiques (ascenseurs, escaliers …).
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisés sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon le cas : bruit, vibrations, ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles dangereuses, vapeur ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc…).
- Les travaux de transformation des bâtiments existants repérés au plan par A, B, C et D sont autorisés sous réserve de la conservation de la modénature et de l'ordonnance des façades maçonnées.
- La construction de parkings souterrains est autorisée à condition que les parties émergeant du terrain naturel soient traitées avec soin. Les débords hors des emprises des bâtiments seront aménagés en espace public ou végétalisés.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.
- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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.

- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

  - largeur minimale de chaussée : 5m
  - largeur minimale de plateforme : 8m

  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.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

  Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article :
  - le parking souterrain à construire sous le bâtiment F ;
  - les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments, à l'exception de ceux qui seraient projetés en façade sur le boulevard de Trèves.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du plan de masse. Toutefois seront autorisés au-delà de ce polygone d'emprise :
  - le parking souterrain à construire sous le bâtiment F ;
  - la construction d'un hall d'une superficie maximale de 500m² à l'extrémité nord du bâtiment B existant.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments et à celui des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.
- La hauteur maximale des constructions est définie au plan de masse par un nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Toutefois :
  - la hauteur maximale du bâtiment B ne pourra excéder la plus grande hauteur des faîtages existants.
  - pour le bâtiment C : la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6m au-dessus de la corniche du bâtiment existant (hauteur mesurée à l'égout de la construction nouvelle, du côté du boulevard).
  - le bâtiment F adoptera une ligne de corniche identique au niveau de la corniche historique du bâtiment C, avant tout ajout.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments et à celui des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

ARTICLE 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.

11.2 Façades des bâtiments sur rue

- L'ordonnance des façades maçonnées et leur modénature doivent être mis en valeur.
- Le choix des matériaux devra tenir compte des matériaux qui ont servi à construire cet ensemble, à l'origine. À l'occasion des ravalements de façades, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur et les parties enduites seront restituées avec des couleurs adaptées.
- Sur les bâtiments C et D, la transformation des baies géminées des fenêtres du rez-de-chaussée en portes ouvrant jusqu'au sol pourra être autorisée.
- Pour le bâtiment F, la volumétrie sera simple avec des façades planes. Des façades vitrées laissant des transparences vers le talus et les ouvrages des anciennes fortifications sur l'arrière, sont préconisés pour les étages de bureaux.

11.3 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces ajouts ou bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal auquel ils sont rattachés.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.4 Toiture des bâtiments

- Les toitures des bâtiments D et F doivent être végétalisées dans les règles de l'art.
- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

11.5 Matériaux de façade

- Le choix des matériaux doit tenir compte de ceux qui ont traditionnellement servi à construire cet ensemble. À l'occasion de ravalement de façade, tout élément d'architecture en pierre doit être conservé et mis en valeur, et les parties enduites restituées dans des couleurs adaptées.
- Les façades du bâtiment F utiliseront un nombre limité de matériaux.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Des plantations doivent être prévues dans les parties privées et publiques. L'aménagement de l'espace public doit être précisé (nature et agencement des matériaux utilisés au sol, mobilier urbain, éclairage, etc. …)
- En façade du boulevard de Trèves, le retrait éventuel entre l'alignement de l'espace public et la construction doit recevoir un traitement adapté.

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :

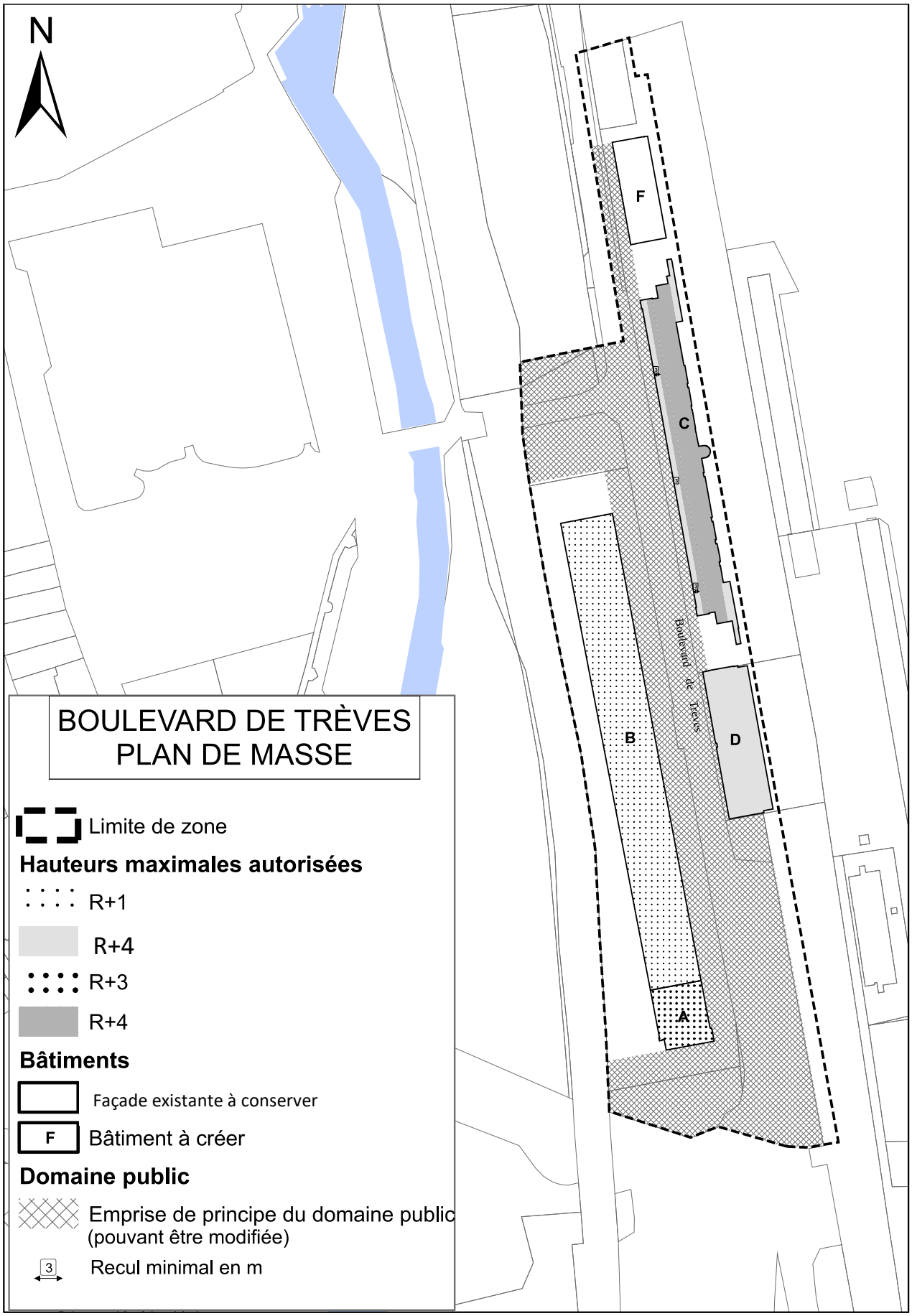
  - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
  - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.


N
F
C
B
D
A
Boulevard de Trèves
BOULEVARD DE TRÈVES
PLAN DE MASSE
Limite de zone
Hauteurs maximales autorisées
R+1
R+4
R+3
R+4
Bâtiments
Façade existante à conserver
F
Bâtiment à créer
Domaine public
Emprise de principe du domaine public
(pouvant être modifiée)
3
Recul minimal en m

Chapitre 21 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUT

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

- à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones environnantes.

- Les constructions nouvelles à usage agricole.

- Les habitations légères de loisirs.

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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.

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises sous réserve que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- Les aires de dépôt et stockage à l'air libre à condition qu'elles ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation publique. Elles doivent être masquées par des plantations d'alignement et, ou, par tout autre moyen garantissant une bonne intégration dans le paysage ainsi que l'aspect et la propreté du lieu.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

- Les locaux d'habitation sont uniquement autorisés pour des logements de gardiennage s'inscrivant dans l'enveloppe du bâtiment principal.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

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.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

ARTICLE 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 communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public. Une implantation cohérente avec la composition urbaine et la qualité paysagère du site devra être respectée.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m^2 qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit).

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- La hauteur des constructions doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions générales

- 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.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.
- Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).
- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

11.5 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.6 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

11.7 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.8 Installations techniques en toiture :

- Les installations techniques seront regroupées afin de limiter le nombre d'émergences. Elles seront situées au centre de la toiture, afin de minimiser l'impact visuel, et de permettre l'usage des toitures végétalisées.
- La surface et le volume des édicules techniques seront à optimiser. La surface totale occupée par ces édicules ne pourra excéder 50% de la surface de toiture les recevant. Cette prescription ne s'applique pas pour la mise en œuvre de panneaux solaires.
- Les édicules seront habillés par une serrurerie qualitative.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction 20% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 22 - dispositions applicables à la

ZONE 1AUV

La zone 1AUV correspond à la première tranche d'urbanisation des Hauts de Vallières, limitée par :
- La rue de la charrière à l'Est,
- La rue des pins au Nord,
- La rue des carrières au Sud.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions communes

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

- à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les constructions à caractère industriel.

- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.

- Les constructions nouvelles à usage agricole.

- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.

- Les habitations légères de loisirs.

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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.

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :

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

- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés 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.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.

- 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 inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

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.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Toute construction peut-être implantée soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m² qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction peut-être implantée soit en limite séparative, soit implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- A moins qu'ils ne se jouxtent, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 3,50 mètres minimum l'un de l'autre.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescriptions.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.

- La hauteur des constructions doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit et quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 15 mètres comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit dans une bande de 40 mètres depuis la rue de la Charrière à partir de l'axe de la chaussée.

- Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

- Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

- 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.

11.2 Architecture et volumétrie

- Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, ainsi qu'avec les bâtiments situés en vis à vis de rue.

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

- Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

11.3 Matériaux de façades

- Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

11.4 Toitures

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

11.5 Ajouts et bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

11.6 Clôtures sur rue

- Les clôtures qui seraient mises en place au droit de l'espace public ou des espaces libres communs devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager soignés, et être traitées en harmonie avec le milieu urbain environnant.

- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

11.7 Installations techniques

- Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction 20% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.

- Les espaces libres de toute construction doivent bénéficier d'un aménagement paysager dont le projet doit accompagner toute demande de permis de construire et, lorsqu'il y a lieu, les demandes d'autorisation et déclaration de travaux. Ces aménagements doivent privilégier la réalisation d'espaces verts comportant des plantations d'arbres, d'arbustes et d'espèces buissonnantes adaptées à l'environnement local.

- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

- Dans le cas d'espaces libres d'un seul tenant commun à plusieurs propriétaires d'un même îlot, il sera recherché une cohérence d'ensemble de l'aménagement, propice à une gestion et à un usage communs.

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 2 emplacements.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

Chapitre 23 - dispositions applicables à la

ZONE 2AU

Les zones 2AU concernent différents secteurs réservés pour l'urbanisation. Leur vocation précise ne peut être précisée actuellement. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs se fera après modification ou révision du PLU. La plupart de ces zones feront l'objet d'opérations d'initiative publique, en particulier de ZAC ou d'autres procédures.

2AU1 : chemin des Hauts de Frières à Metz Devant lès Ponts
2AU2 : rue Xavier Roussel à Metz Devant les Ponts
2AU4 : Arsenal III, sud de la rue Nicolas Young à Metz Devant Lès Ponts
2AU5 : rue de la Houblonnière, avenue des Deux Fontaines à Metz-Nord
2AU6 : faisceau ferroviaire de la gare à Metz centre
2AU7 : route de Bouzonville à Metz-Vallières
2AU8 : rue de la Charrière à Metz-Vallières
2AU9 : rue Rochambeau, à Metz Les Îles
2AU11 : route de Thionville à Metz-Nord
2AU12 : rue de Belletanche à Metz-Borny
2AU13 : avenue de Strasbourg à Metz-Technopôle
2AU14 : rue de Villers, Parc de Gloucester, ZAC Sébastopol à Metz-Borny
2AU15 : rue du Pas du Loup à Metz-Magny
2AU16 : boulevard de Trèves

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les constructions ou installations existantes, l'aménagement, la réhabilitation ou la transformation, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, à l'exclusion de toute extension, sont autorisés sous réserve :

  - qu'ils soient compatibles avec les objectifs de qualité urbaine et environnementale de la zone à urbaniser,
  - qu'ils ne soient pas de nature, par leur destination, leur importance ou leur aspect, à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités paysagères du secteur.

- Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisés , sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- Les constructions, installations et équipements participant à l'enseignement scolaire public, para-public et privé conventionné sont autorisées dans la zone 2AU13.

- 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 du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- Dans la zone 2AU16, la création de parking aérien est autorisée sous réserve qu'elle ne compromette pas l'utilisation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

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.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

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

  Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,…).

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

- Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2500 m² qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe,

afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en terme de densification.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- À moins qu'elle ne joute une limite latérale de l'unité foncière, 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 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- 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.

- Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.
  Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2,
  - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations,
  - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

- Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :

  - 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre.
  - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Titre 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 24 - dispositions applicables à la

ZONE A

La zone A concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les constructions existantes :

  - les travaux d'amélioration, de confortation et de mise aux normes sont autorisés ;
  - le changement de destination n'est autorisé que s'il est compatible avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Les constructions, installations et divers modes d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'exploitation agricole, 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 sont comptées à partir des limites des urbaines (U) et à urbaniser (AU) (selon le cas 50 ou 100m en référence au règlement sanitaire départemental ou à la législation sur les installations classées).
  - de leur intégration optimale dans le paysage.

- Dans le secteur de taille et capacité d'accueil limitées A2-1, sont autorisés : les constructions, installations et aménagements destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, répondant aux besoins du club canin.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances ne sont autorisées qu'à raison d'un logement par exploitation et dans les conditions suivantes :

  - elles doivent être nécessaires à l'exploitation agricole,
  - être construites simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activité de l'exploitation admis dans la zone,
  - être édifiées à 50m au maximum des bâtiments d'activité de l'exploitation,

- Les dépôts et stockages à l'air libre nécessaires aux exploitations agricoles ne sont autorisés que si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation et que l'aspect des lieux et le paysage ne soient pas altérés.

- Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.
- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur la RD 913.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- 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.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Les eaux résiduaires agricoles non domestiques et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux autres eaux résiduaires qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires agricoles non domestiques dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.
- Toute construction à usage d'habitation 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.
- Les autres constructions doivent être implantées en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- À moins qu'elle ne joute une limite latérale de l'unité foncière, 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 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription, sauf dans le secteur A 2-1.
- Dans le secteur A 2-1 : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 410 m² au total.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- À moins que des impératifs techniques ne l'exigent, la hauteur des bâtiments d'exploitation et de stockage ne peut excéder 9m comptés du sol naturel avant terrassement au faîtage.
- Dans le secteur A 2-1 : la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.
- Bâtiments d'exploitation :

- Les bâtiments présenteront un soubassement maçonné enduit.
- Les couleurs des matériaux employés ne devront pas être vives mais être choisies dans une palette de couleurs qui se fond dans le paysage (bardage brun ou vert foncé, enduit ocre, toiture couleur rouge tuile).
- Pour éviter les effets de masse, les bâtiments présenteront une nette distinction de couleur entre toit et mur.
- Sauf contrainte d'exploitation impérative, un fractionnement des toitures avec un décalage d'un mètre minimum, est exigé pour toute toiture excédant 50m de longueur.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.

Chapitre 25 - dispositions applicables à la

ZONE N

La zone N concerne 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.

NE : secteurs délimités à l'intérieur de la zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, mais dans laquelle certains équipements publics peuvent être autorisés.
NJ : zone naturelle à préserver dans sa fonction d'accueil de jardins.
NP : zone naturelle à préserver de toute construction en vue de la protection des paysages et des perspectives paysagères.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, seuls les travaux d'entretien, de confortation, d'amélioration et de mise aux normes sont autorisés.
- 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 ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Les aménagements liés à la promenade sont autorisés.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

- Dans les secteurs NE, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, sociale, culturelle, scolaire, de loisirs ainsi que les parcs de stationnement.
- Dans le secteur NE7, la DRIRE doit être consultée préalablement à tous travaux nécessitant des affouillements.
- Pour le bâtiment existant repéré sur le règlement graphique par la trame , le changement de destination pour de l'habitation (logement, hébergement), des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ou des bureaux, est autorisé.
- Dans le seul secteur NE1-1, sont autorisés le changement de destination des constructions existantes, ainsi que l'extension des constructions existantes, vers les destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, hôtels et autres hébergements touristiques. Les extensions limitées sont autorisées dans la limite de 150 m².
- Dans les secteurs NJ, sont autorisés les abris de jardins, à condition de se limiter à seul abris par jardin, d'une surface de plancher de 6m² maximum et d'une hauteur absolue ≤ 3m.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 automobile.
- 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.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

- 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'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 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 3m.
- 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 peut être implantée sur cette ou ces limites, sous réserve que le volume, la hauteur et l'architecture de la construction nouvelle soient compatibles avec les caractéristiques des constructions existantes.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription, sauf dans le secteur NE1-1.
- Dans le secteur NE1-1, l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 150 m².

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à édifier devra être compatible avec le vélum général du quartier urbain dans lequel elles sont implantées.
- Dans le secteur NE1-1 : la hauteur maximale des constructions est limitée à 9m à l'égout et 13m au faîtage.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

- 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.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

  Dans le sous-secteur NE10, il sera replanté, dans un rayon de 300 mètres autour dudit secteur, un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé.

- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

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

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription

ANNEXE AUX ARTICLES 12

Du règlement de chaque zone du PLU

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS

EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La présente annexe a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol. Les dispositions qu'elle contient sont également applicables lors de tout changement de destination de locaux.

Toutefois, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux (R 111-6).

1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

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 de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.
Dans le cas de la division d'un bâtiment en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour tous les logements créés par la division.
Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places induites par une tranche entière. En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations, les places sont calculées destination par destination. En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi au nombre entier supérieur.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du champ d'application de cette grille. La réponse à leurs besoins respectifs en matière de stationnement sera évaluée au cas par cas en tenant compte de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.

Nonobstant les dispositions du présent article:

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L.151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définis à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
- Pour tout projet implanté sur une unité foncière comprise entièrement ou en partie dans un rayon de 500 mètres autour des gares et des axes de transport collectif en site propre (cf. plan en annexe du PLU):
    - il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L.151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définis à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
    - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de toute autre catégorie de logements (L.151-36).

Deux zones sont distinguées : la zone "centre" définie au plan joint à la présente annexe, et la zone "hors centre" qui intéresse le reste du territoire communal couvert par le PLU.

Dans la zone "centre", la réhabilitation de locaux destinés à l'habitation n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des places de stationnement, dans la limite de la surface de plancher initiale, sauf pour les surfaces situées au rez-de-chaussée, dans le cas de changement de destination de commerce ou d'artisanat en logement. En revanche, les extensions au-delà de 20m² de SHOB ainsi que les opérations de reconstruction et de rénovation de toute nature sont soumises à l'obligation de réaliser des places de stationnement. La rénovation étant définie comme une remise à neuf totale du bâtiment touchant aux structures porteuses et/ou modifiant le volume de la construction.

Dans la zone "hors centre", pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessus, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs, à raison d'une place par tranche de cinq logements.

	Nombre de places de stationnement			
	CENTRE	**Zone 1AUA, 1AUC, 1AUN, 1AUV**	Zone 1AUA2***	HORS CENTRE
LOGEMENTS				
- 1 pièce	0,8	**1**	0,6	1
- 2 à 3 pièces	1,2	**1.2**	0,7	1,5
- 4 à 5 pièces	1,4	**1.5**	0,9	2
- 6 pièces et plus	1,7	**2**	1,2	2,5
Maison individuelle				
- ≤ 115m² de surface de plancher	1	**2**	2	2
- > 115m² de surface de plancher	2	**2**	2	2
Résidence étudiante : par unité d'hébergement*	0,5	**0.5**	0,5	1
Résidence pour personnes âgées : par unité d'hébergement *	0,1	**0.2**	0,2	0,2
BUREAUX et locaux professionnels				
Cas général : pour40m² de surface de plancher	1	**1**	1	1
Application du PDU - bureaux situés à moins de 200m d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situés à moins de 400m d'une gare desservie par les TER :				
- pour 80m² de surface de plancher	1	**1**	1	-
- pour 50m² de surface de plancher	-	**-**	-	1
COMMERCES				
- surface de vente ≤ 50m²	0	**0**	0	0
- surface de vente > 50m² et ≤100m²	1	**1**	1	1
- surface de vente > 100m² et ≤ 12 000m², et par tranche de 100m²	4	**5**	5	5
- ensemble commercial** dont la surface de vente est > 12 000m²	-	600	600	600
HÉBERGEMENT HÔTELIER/RESTAURATION				
Hôtel : pour une chambre	0,2	**0.2**	0,2	1
Résidence hôtelière : par unité d'hébergement*	0,5	**0,5**	0,5	1
Restaurant :				
- dont la surface de salle à manger est < à 50 m²	0	**0**	0	0
- dont la surface de salle à manger est > à 50 m² : par tranche de 10 m² au-dessus de 50 m²	0,5	**0,5**	0,5	1
INDUSTRIE ET ARTISANAT				
- pour 80m² de surface de plancher	1	**1**	1	1
FONCTION D'ENTREPOT				
- pour 200m² de surface de plancher	1	**1**	1	1

*Le terme « unité d'hébergement » est limité aux chambres, studios et 2 pièces, la grille de stationnement des logements s'appliquant aux unités plus grandes.

La collectivité se réserve la possibilité d'exiger des places supplémentaires dans le cas de projets ne répondant pas aux caractéristiques habituelles des logements ordinaires.

** Un ensemble commercial est un ensemble immobilier constitué de commerces et de services. Ainsi, dans le cadre d'un ensemble commercial, ce sont les ratios qui s'appliquent sur la surface de vente totale de l'ensemble commercial concerné, quelles que soient les caractéristiques des commerces et services qui le composent. En cas d'extension de l'ensemble commercial, la surface totale de l'ensemble commercial, et pas seulement celle de l'extension, devra être prise en compte dans le calcul des places de stationnement. Les restaurants, même compris dans un ensemble commercial, devront respecter les ratios qui s'appliquent à la restauration dans la grille de stationnement.

*** Le nombre total de places de stationnement exigé pour une opération (ou un projet de construction) est limité. Après application de toutes les dispositions en vigueur permettant de pondérer les obligations en la matière, il ne peut, en moyenne, être exigé plus de 0,8 place de stationnement par logement. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » est calculé séparément.

1.2. Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération. Dans le cas de ZAC, d'opérations groupées et de lotissement situés dans la zone « hors centre », les « places banalisées permettant l'accueil des visiteurs » visées au 1.1 pourront être prévues dans l'emprise des voies et espaces publics destinés à être intégrés au domaine public.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 1.3. doivent être utilisées.

1.3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement dans les conditions prévues aux paragraphes 1.1 et 1.2

1.3.1. Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 1.2.2. 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 trois 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.

1.3.2. Les solutions de remplacement

Conformément à l'articler L123-1-2 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

1.3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans l'environnement immédiat

L'environnement immédiat est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (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, le permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation ou la décision prise sur la déclaration préalable y relative sera requise.

1.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé* situé à proximité de l'opération

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

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.

Les places acquises par ce biais ne doivent pas avoir déjà été comptabilisées par un autre bâtiment soumis à permis de construire.

La mutualisation des stationnements, au sein d'une opération ou pour des opérations voisines, est possible à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 500 mètres (entre les deux unités foncières), et uniquement entre des places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations.
Cette mutualisation permet de réduire les besoins en places de stationnement, en prenant comme contrainte le nombre de places correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de stationnement suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement. La mutualisation des stationnements ne sera prise en compte que sur la moitié des besoins identifiés suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

1.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public ou privé* de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération

La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 500 mètres environ.

La concession prévue à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme 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 immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

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.

*L'expression « parc privé » correspond dans tous les cas à un parking ouvert au public.

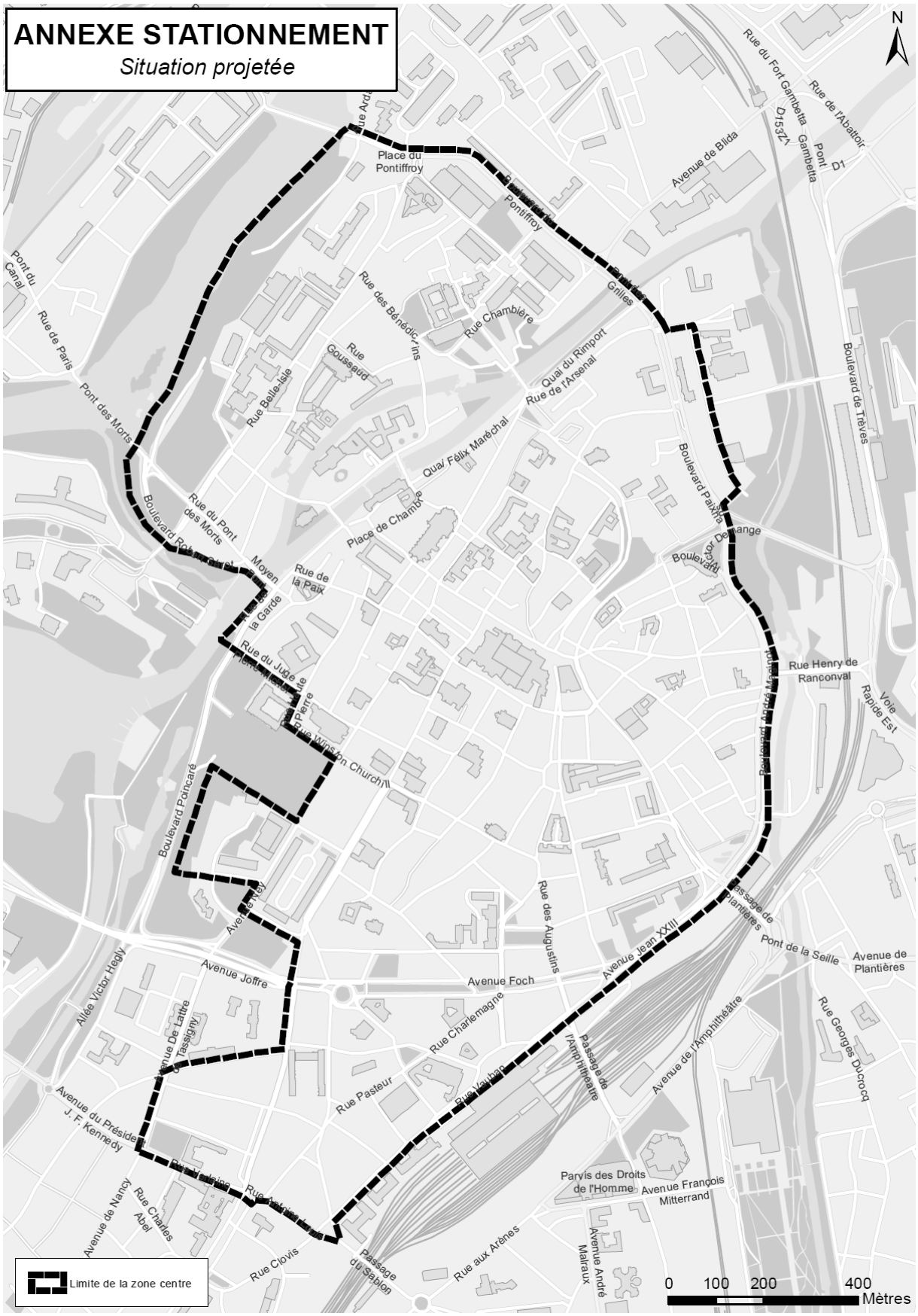
2 STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

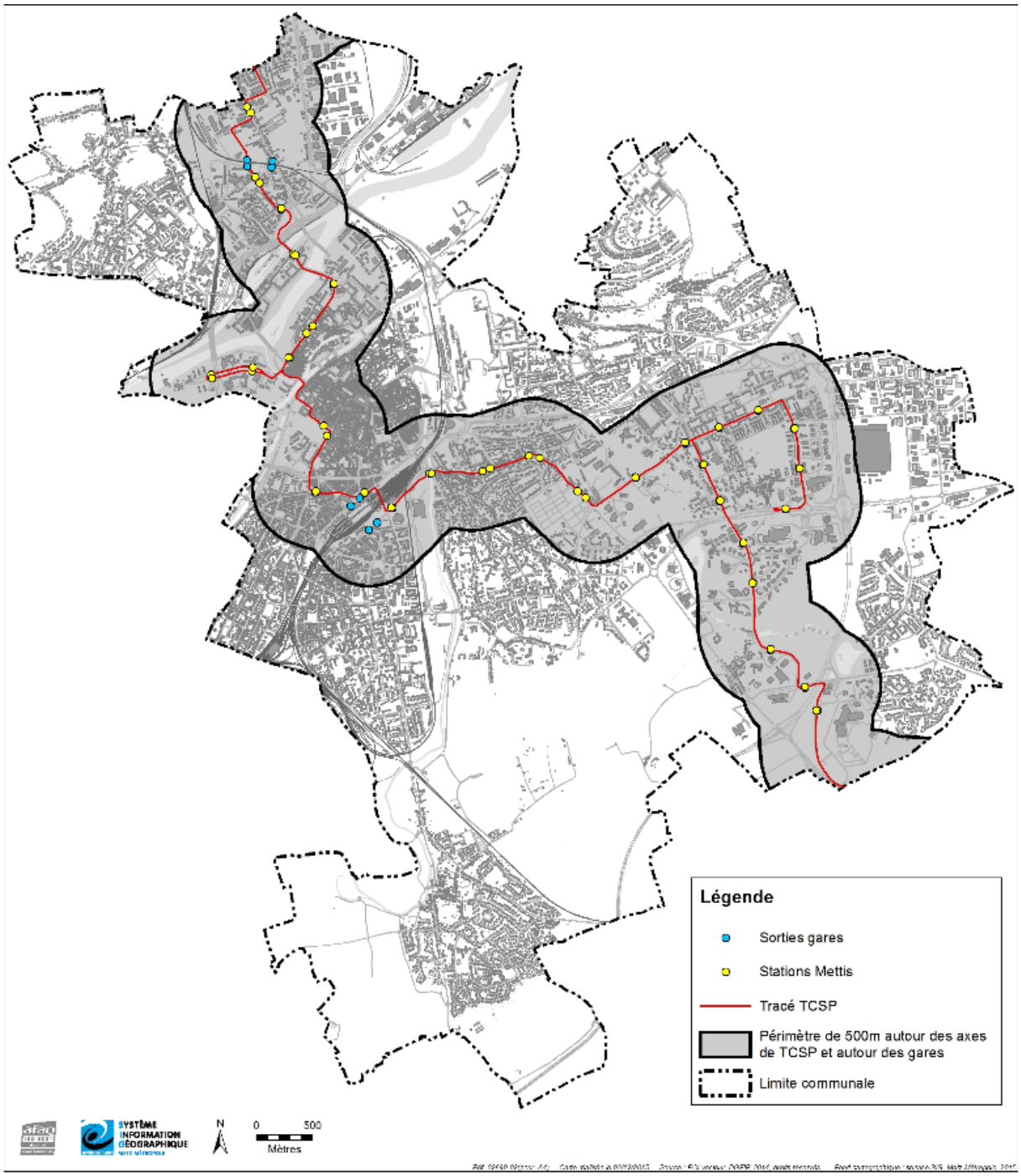
- Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments à usage autre que d'habitation :

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 2 000m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos de 25m², permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2 500m² de surface de plancher. L'obligation d'abriter les aires de stationnement pour vélos ne s'applique pas sur les places accessibles au public, qu'elles soient publiques ou privées.

- 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 ou plusieurs espaces de stationnement vélos doivent être prévu, à raison d'une surface de 1m² par logement. Au moins un de ces espaces doit être couvert, fermé et sécurisé, d'accès aisé et d'une surface minimum de 5 m². Pour le stationnement hors espace couvert, fermé et sécurisé, il sera situé préférentiellement à proximité des entrées et sorties de l'opération.
Toutefois, lorsque la configuration de l'unité foncière ou des raisons d'ordre architectural empêchent la réalisation d'un espace couvert, fermé et sécurisé pour les vélos, en particulier dans les opérations de réhabilitation ou de restauration d'immeubles existants à la date d'approbation du PLU, il pourra ne pas être fait application de cette règle.


ANNEXE STATIONNEMENT
Situation projetée
N
Place du Pontiffroy
Pontiffroy
Grilles
Rue Chambière
Rue des Bénédictins
Rue Goussaud
Rue Belle-Isle
Quai du Rimport
Rue de l'Arsenal
Quai Félix Maréchal
Place de Chambre
Rue du Pont des Morts
Rue de la Paix
Rue du Juge
Rue Winston Churchill
Boulevard Poincaré
Avenue Joffre
Avenue Foch
Rue des Augustins
Avenue Jean XXIII
Rue Charlemagne
Rue Pasteur
Rue Vauban
Passage de l'Amphithéâtre
Avenue de l'Amphithéâtre
Pont de la Seille
Avenue de Plantières
Rue Georges Ducrocq
Rue Henry de Ranconval
Voie Rapide Est
Boulevard de Trèves
Boulevard Paixhans
Avenue de Blida
Rue du Fort Gambetta
Rue de l'Abattoir
Pont Gambetta
D1
D153Z1
Pont du Canal
Rue de Paris
Pont des Morts
Allée Victor Hegly
Avenue du Président J. F. Kennedy
Avenue de Nancy
Rue Charles Abel
Rue Clovis
Passage du Sablon
Rue aux Arènes
Avenue André Malraux
Parvis des Droits de l'Homme
Avenue François Mitterrand
Limite de la zone centre
0 100 200 400
Mètres


Légende
Sorties gares
Stations Mettis
Tracé TCSP
Périmètre de 500m autour des axes de TCSP et autour des gares
Limite communale
SYSTÈME INFORMATION GÉOGRAPHIQUE
N
0
500
Mètres

ANNEXE EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Conformément à l'article L 123-1 8° du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.
La présente annexe récapitule et définit la liste des emplacements réservés figurant aux documents graphiques du règlement, conformément à l'article R 123-11 du code de l'urbanisme.

N°	Bénéficiaire	Objet	Surface
2-1	Département	Elargissement boulevard de Trèves et rue du Fort Gambetta	7 ha 25 a 92 ca
2-1-1	Département	Echangeur de Chambières	89 a 81
2-2	Département	Elargissement de la RD 69b – Rue du Saulnois	1 ha 59 a 48 ca
2-3	Département	Suppression du passage à niveau route de Woippy	78 a 57 ca
2-4	Département	Elargissement de la RD4	26 a 19 ca
3-1	Ville de Metz	Elargissement du chemin de Marquis-Fontaine	4 a 68 ca
3-1-1	Ville de Metz	Avenue de Metz-Nord	6 ha 68 a 90 ca
3-1-2	Ville de Metz	Aménagement de A 31	52 a 36 ca
3-2	Ville de Metz	Voie d'accès zone NP8 rue des Frières	10 a 41 ca
3-3	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU1 sur rue des Frières	5a 10 ca
3-4	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU1 sur Route de Lorry	12 a 02 ca
3-5	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU13 sur rue Jean Bauchez	3 a 41 ca
3-6	Ville de Metz	Elargissement de la rue Xavier Roussel	6 a 31 ca
3-7	Ville de Metz	Elargissement de la route de Woippy (RD 50)	13 a 02 ca
3-8	Ville de Metz	Voie de jonction entre la route de Woippy et la rue de la folie	12 a 08 ca
3-9	Ville de Metz	Elargissement de la rue de la Folie	1 a 77 ca
3-10	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU12 sur route de Lorry (RD 103j)	16 a 29 ca
3-11	Ville de Metz	Elargissement de la rue de la Bagatelle	4 a 70 ca
3-12	Ville de Metz	Voie d'accès zone NP10 sur rue Jean Pierre Buchoz	8 a 26 ca
3-13	Ville de Metz	Elargissement de la rue de la Ronde	3 a 57 ca
3-14	Ville de Metz	Elargissement de la rue Louis Bertrand	4a 64 ca
3-15	Ville de Metz	Elargissement de la route de Thionville	6 a 89 ca
3-16	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU16 sur rue des Intendants Joba	19 a 54 ca
3-17	Ville de Metz	Elargissement de la voie d'accès zone UXD1 sur la route de Woippy	16 ca
3-18	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU3 sur Route de Thionville	7a 59ca
3-19	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU3 sur avenue des Deux Fontaines	72 ca
3-20	Ville de Metz	Débouché rue des Tilleuls sur route de Bouzonville	2 a 24 ca
3-21	Ville de Metz	Allée des Marronniers	16 a 97 ca
3-23	Ville de Metz	Elargissement rue du Juge Michel	13 a 50 ca
3-24	Ville de Metz	Prolongement Delestrain	67 a 42 ca
3-25	Ville de Metz	Elargissement Avenue de Strasbourg	57 a 13 ca
3-26	Ville de Metz	Elargissement rue Charlotte Jousse	38 ca
3-27	Ville de Metz	Elargissement rue de Faultrier	5 a 41 ca
3-28	Ville de Metz	Elargissement rue Saint Vincent de Paul	4 a 14 ca
3-29	Ville de Metz	Elargissement rue de L'Ecrevisse	67ca
3-30	Ville de Metz	Elargissement rue du Général Metmann	8 a 26 ca
3-31	Ville de Metz	Elargissement rue du docteur Grellois	2 a 70 ca
3-32	Ville de Metz	Elargissement route de Vallières	21 ca
3-33	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU6 sur rue Jean-Pierre Jean	20 a 49 ca

N°	Bénéficiaire	Objet	Surface
3-34	Ville de Metz	Elargissement rue Jean-Pierre Jean	1 a 67 ca
3-35	Ville de Metz	Elargissement rue Faulquenel	6 a
3-36	Ville de Metz	Elargissement rue de Clombey	70 ca
3-37	Ville de Metz	Elargissement rue Saint Pierre	54 ca
3-38	Ville de Metz	Elargissement de la rue aux Arènes	63 ca
3-39	Ville de Metz	Elargissement de la rue du Lavoir	70 ca
3-40	Ville de Metz	Elargissement rue Ancillon	7 a 41 ca
3-41	Ville de Metz	Elargissement rue de Queuleu	4 a 10 ca
3-43	Ville de Metz	Elargissement Chemin des Vignerons	3 a 39 ca
3-44	Ville de Metz	Elargissement rue de Tivoli	4 a 76 ca
3-45	Ville de Metz	Prolongement rue amiral Guepratte	7 a 99 ca
3-46	Ville de Metz	Elargissement rue Frédéric Mistral	1 a 05ca
3-47	Ville de Metz	Elargissement rue Godron	89 ca
3-48	Ville de Metz	Elargissement rue de la Chapelle	26 ca
3-49	Ville de Metz	Elargissement chemin de Relaumont	42 ca
3-50	Ville de Metz	Boulevard Intercommunal Sud et parcs de stationnement	8 ha 90 a 84 ca
3-51	Ville de Metz	Elargissement de la rue du Fort Queuleu (bld intercommunal sud)	41 a 04 ca
3-52	Ville de Metz	Aménagement rue du Faubourg	3 a 60 ca
3-53	Ville de Metz	Modification du tracé rue du bois de la Dame	21 a 16ca
3-54	Ville de Metz	Voie d'accès zone 2AU16 sur rue du Faubourg	4 a 62 ca
3-55	Ville de Metz	Elargissement rue des Campanules	3 a 48ca
3-56	Ville de Metz	Elargissement rue des Armoisières au droit de la rue de la Libération	6 ca
3-57	Ville de Metz	Elargissement rue des Armoisières	2 a 01 ca
3-58	Ville de Metz	Piste cyclable Magny- Chemin de la Horgne	15 a 13ca
3-59	Ville de Metz	Voie d'accès zone UIL15 sur rue des Trois Rois	5 a 45 ca
3-60	Ville de Metz	Elargissement Avenue André Malraux	13 ca
3-61	Ville de Metz	Aire de retournement rue du Sansonnet	1 a 54 ca
3-62	Ville de Metz	Rectification du tracé de la rue de la Poulue	18 a 66 ca
3-64	Ville de Metz	Elargissement de la rue Lothaire	41 ca
3-65	Ville de Metz	Aménagement rue Erckmann Chatrian	49 ca
3-66	Ville de Metz	Elargissement de la rue Volo	1 a 89 ca
3-67	Ville de Metz	Prolongement de la rue des Tilleuls jusqu'à la rue de la Charrière	30 a 38 ca
3-68	Ville de Metz	Prolongement de la rue des Fresnes jusqu'à la rue de la Charrière	21 a 63 ca
3-69	Ville de Metz	Elargissement de la rue de Gournay	3 a 22 ca
3-70	Ville de Metz	Elargissement de la rue du XXe corps Américain	7 a 51 ca
3-71	Ville de Metz	Elargissement rue du Roi Albert – Rue Chabert	10 ca
3-72	Ville de Metz	Prolongement de la rue de Belchamps	23 a 38 ca
4-1	CA2M	TCSP	24 ha 04 a 43 ca
4-2	CA2M	Avenue de la Seille	22 ha 69 a 28 ca
5-1	Ville de Metz	Extension du stade du plateau	2 ha 96 a 69 ca