

Commune de
**MOULINS-
LÈS-METZ**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Approbation initiale du PLU :
19/12/2017

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification simplifiée N°1
DBM 21/09/2026

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES DU POS DE MOULINS-LES-METZ

Approbation initiale	DCM	30-05-1989
Révision N°1	DCM	25-06-1991
Modification n°1	DCM	04-08-1989
Modification n°2	DCM	30-05-1995
Modification n°3	DCM	27-01-1998
Modification n°4	DCM	30-01-2001
Modification n°5	DCM	28-08-2006
Modification n°6	DCM	27-01-2009
Modification n°7	DCM	26-06-2012
Modification n°8 simplifiée	DCM	27-09-2016
Mise en compatibilité avec une déclaration de projet n° 1	DCM	29-09-2015
Mise à jour 1	AM	03-03-1992
Mise à jour 2	AM	26-03-2001
Mise à jour 3	AM	31-01-2007
Mise à jour 4	AM	31-05-2010
Mise à jour 5	AM	03-04-2014
Mise à jour 6	AM	12-05-2015
Mise à jour 7	AM	16-12-2015
Révision du POS en PLU	DCM	19-11-2017
Modification n°1 simplifiée	DBM	21-09-2026

* AM : Arrêté Municipal

* DCM : Délibération du Conseil Municipal

* DBM : Délibération du Bureau Métropolitain

SOMMAIRE

Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1. Champ d'application territorial du plan	7
Article 2. Division du territoire en zone	7
Article 3. Modalités d'application du règlement	8
Article 4. Prévention des risques naturels et technologiques	10
Article 5. Caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et écologiques	10
Article 6. Emplacements réservés	13
Article 7. Servitudes particulières	14
Article 8. Lexique	15
Article 9. Obligations en matière de stationnement	19
Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
Chapitre 1 : zone UA (UAe)	23
Chapitre 2 : zone UB	33
Chapitre 3 : zone UC (UCa, UCb et UCc)	41
Chapitre 5 : zone UD (UD1 et UD2)	51
Chapitre 4 : zone UE (UE1 à UE 5)	63
Chapitre 5 : zone UT (UT1 à UT 4)	67
Chapitre 6 : zone UX (UXr)	77
Chapitre 7 : zone UY	85
Chapitre 8 : zone UZ	89
Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	93
Chapitre 9 : zone 1AUa	95
Chapitre 10 : zone 1AUb	103
Chapitre 11 : zone 1AUc	111
Chapitre 12 : zone 1AUx	119
Chapitre 13 : zone 1AUz (1AUz1 à 1AUz3)	127
Chapitre 14 : zone 2AU	135
Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	139
Chapitre 15 : zone A (At)	141
Chapitre 16 : zone N (Ne, Nj, Ni, No)	147
Annexes	
Liste des essences Conseillées	155

Titre 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 :

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MOULINS-LES-METZ. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols de MOULINS-LES-METZ.

Article 2 :

Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grands types de zones dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

- Les zones urbaines (sigle U) :
Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (sigle AU) :
Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis ou insuffisamment viabilisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.
La zone 1AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
La zone 2AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate 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 PLU.
- Les zones agricoles (sigle A) :
Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les zones naturelles et forestières (sigle N) :
Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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.

Article 3 : Modalités d'application du règlement

A. Fonctionnement général du règlement

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable.

Le règlement graphique délimite notamment les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le règlement écrit fixe avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

➤ Structure du règlement écrit

Le règlement écrit est découpé en quatre titres. Le titre 1 intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres II, III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre 2 précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre 3 précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre 4 précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans les présentes dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

➤ L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

➤ La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais à « l'unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

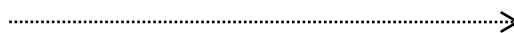
Lorsque qu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones différentes, le règlement de chaque zone s'applique pleinement pour la partie de terrain ou de construction comprise à l'intérieur de la zone en question.

En outre, l'application des dispositions des articles 9 et 13 se fait zone par zone.

➤ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les règles complémentaires d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont signalés sur le règlement graphique via une trame spécifique (Voir ci-dessous).

Secteur couvert par une OAP



➤ Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions :

Sur les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 des dispositions particulières du règlement écrit ou du règlement graphique :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « *dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions existantes* », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les accès aux constructions (escaliers, allée de garage, rampe d'accès au sous-sol...) dès lors qu'ils sont réalisés sensiblement au niveau du TN ou sous le niveau du TN

➤ Fonds de parcelle :

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

➤ Mode de calcul de la hauteur :

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la hauteur comptée fait toujours référence à la distance comptée entre le niveau le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement et l'égout de toiture (ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction), à l'aplomb de ce dernier.

Lorsque le comble est traité en attique, la hauteur est mesurée à l'égout du toit du niveau de la dalle haute du dernier étage plein

➤ Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

➤ Gestion des constructions existantes non conformes :

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale ni de créer de nouvelles non-conformités.

B. Autorisation d'urbanisme

➤ Déclaration préalable pour l'édification de clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

➤ Permis de démolir :

Sur l'ensemble du territoire de la commune, toute démolition de bâtiments est soumise à autorisation de démolir.

➤ Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 4 :

Prévention des risques naturels et technologiques

Les différents risques répertoriés ci-dessous n'ont pas nécessairement vocation à apparaître sur le règlement graphique mais sont indiqués ici, aux pétitionnaires, à titre de rappel.

Le Plan de Prévention des Risques naturels est représenté sur le règlement graphique par un aplat de couleur grisé :



4.1. Prévention des risques naturels

- **Zones inondables :** Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) inondations de la Moselle couvre une partie du ban communal. Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU comprend notamment un règlement et un document graphique qui sont applicables en complément des règles propres au PLU.

En attendant la révision du plan de prévention des risques (PPRi) et pour être conforme au plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du district Rhin approuvé le 30 novembre 2015, les cotes de référence à prendre en compte sont les cotes de référence précisées sur le plan de zonage du PPRi en vigueur à ce jour, augmentées de 0,30 mètres. Cette marge de sécurité, définie au PGRI doit permettre de prendre en compte les phénomènes de remous et les incertitudes des modèles mathématiques, mais aussi l'évolution prévisible de la cote de référence liée aux effets du changement climatique.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles :** L'aléa retrait-gonflement des argiles touche la totalité du territoire de la commune de Moulins-lès-Metz. Cet aléa devra notamment être pris en compte dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

4.2. Prévention des risques technologiques

Sans objet

Article 5 :

Caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et écologiques

5.1. Préservation du patrimoine bâti

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés au document graphique par le symbole ★ les transformations, extension et travaux sont autorisées sous les conditions qui suivent en page 11.

★ **(1) Ermitage Saint-Jean**

La commune impose **que le volume initial**, les toitures et façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que les percements et ouvertures existants soient conservés.

★ **(2) Maison, 2 rue de Nancy**

La commune impose que le volume initial du bâtiment, les toitures ainsi que les façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels.

★ **(3) Maison, 7 rue de Metz**

La commune impose que le volume initial du bâtiment, les toitures ainsi que les façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels.

★ **(4) Ancienne Mairie, rue de Verdun**

La commune impose que le volume initial du bâtiment, les toitures ainsi que les façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels.

La commune impose également que le principe d'ouverture **en portes fenêtres** de la façade donnant sur la rue des Ecoles soit conservé.

★ **(5) Ancien lavoir rue de Verdun**

La commune impose la préservation de l'emplacement du lavoir ainsi que le principe de voûte encadrant l'arrivée d'eau.

★ **(6) Rotonde**

Dans l'optique de conserver l'aspect historique du bâtiment, la commune impose la conservation en forme de demi-cercle (rotonde) et la structure général du bâtiment.

★ **(7) Ferme Bradin**

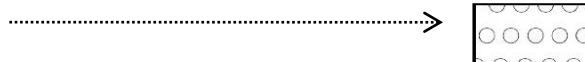
La commune impose la conservation des façades comportant des éléments architecturaux anciens pouvant dater du XVème siècle (meurtrière, tour d'angle, portail surmonté d'armoirie).

5.2. Préservation du patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme)

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction et espace de stationnement automobile est interdit à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 12 m² d'emprise au sol et d'un abri de jardin par unité foncière,
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière.

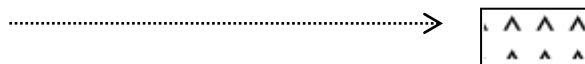
Les secteurs de protections de jardins sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique:



5.3. Préservation du patrimoine paysager - parc

Dans les secteurs de parc à préserver repérés au règlement graphique du PLU, et sous réserve des dispositions particulières applicable dans le secteur 1AUZ3, toute construction est interdite. Toutefois des chemins, voies d'accès et emplacements de stationnement, ainsi que les équipements et installations d'intérêt collectif ou public peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux dispositions du règlement.

Les secteurs de protections des parcs sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique:

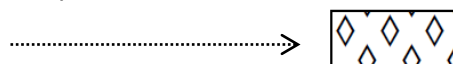


5.4. Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, les installations ou équipements d'intérêts publics ou collectifs, notamment les aménagements viaires et cheminements doux sont autorisées. Ceux-ci devront veiller à ne pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune ;
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte et bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.
- Les travaux situés sur un espace ou un secteur contribuant aux continuités écologiques identifié au document graphique, sont soumis à déclaration préalable

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



5.5. Espaces boisés classés

➤ Classement des emprises en espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme les concernant. Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

➤ Recul des constructions par rapport aux Espaces boisés classés

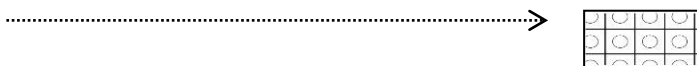
Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, et sauf disposition contraire portée au règlement graphique, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 30 mètres par rapport aux Espaces boisés classés.

Toutefois :

- cette obligation de recul n'est pas applicable par rapport aux espaces boisés classés situés dans les zones urbaines et à urbaniser.
- les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés.
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation ou d'une extension

limitée, à condition qu'au final, la distance de la construction par rapport à l'espace boisé classé ne soit pas réduite.

Les secteurs de protections des espaces boisés classés sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique:



5.6. Cheminements doux à conserver, à modifier, à créer ou à restaurer

Le Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, **y compris les rues ou sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

- A l'exception des clôtures, toute construction doit être implantée à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des cheminements doux identifiés au règlement graphique du PLU ;
- La suppression des cheminements doux identifiés au règlement graphique du PLU est interdite.

5.7. Secteur de protection archéologique et modalités de consultation du SRA (arrêté SGAR n°2003 256 du 07 juillet 2003):

Article 2 : Le périmètre de la commune constitue la zone géographique prévue au 1^{er} alinéa de l'article 1^{er} du décret n° 2002-89 susvisé.

Article 3 : Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol tassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 susvisé.

Article 4 : Tous les travaux visés par l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol tassée supérieure à 3000 m² et situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être également transmis au Préfet de région .

Article 5 : Le Préfet du département de la Meuse et le Directeur régional des affaires culturelles sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département, adressé au Maire, et affiché en mairie pendant un mois, à compter du jour où il sera reçu.

> Extrait de l'arrêté

5.8 Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite des cours d'eau. En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des ruisseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumises à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Article 6 : **Emplacements réservés**

Conformément au Code de l'Urbanisme, **le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :**

- 1°) Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2°) Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

- 3°) Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant :



Une liste regroupant l'ensemble des emplacements réservés, leurs destinations, superficies et bénéficiaires figurent en page 14.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NOM DE L'ER	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Elargissement de la rue de la Poste	553 m ²	Commune
2	Réaménagement du RD157d	9 720 m ²	Metz-Métropole
3	Réaménagement du RD657	4 116 m ²	Metz-Métropole
4	Voie de raccordement rue des Gravières sud	6 742 m ²	Metz-Métropole
5	Voie de raccordement rue des Gravières nord	1 926 m ²	Metz-Métropole
6	Aménagement d'un espace Multimodal de transport (carrefour du Languedoc)	1 232 m ²	Commune
7	Accès zone 1AUb depuis la rue des Vosges	672 m ²	Commune
8	Aménagement d'un parking communal	1 946 m ²	Commune
9	Aménagement d'une desserte pour la zone 2AU + confort de la liaison douce vers la Ferme Bradin + parc paysager de transition avec la voie ferrée	5 247 m ²	Commune
10	Voie de raccordement entre Route de Jouy et RD5B	12 156 m ²	Commune

Article 7 :

Servitude particulière

En vertu du Code de l'Urbanisme, des servitudes d'emplacements réservés peuvent être signalées sur les plans de zonage pour la réalisation de logements aidés.

Cette rubrique est sans objet dans le présent règlement de PLU.

Article 8 :

Définitions

Alignement : (article 6 de chaque règlement de zone)

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ou la limite qui s'y substitue.

« La limite qui s'y substitue » peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

Limites séparatives : (article 7)

Ce sont les limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique.

Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

Limites latérales : (article 7)

Limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limites fond de parcelle : (article 7)

Limite opposée à la voie.

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 publique ou privée ouverte à la circulation.

Bâtiment ou construction principale

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

Extension

Il s'agit d'un agrandissement d'une construction par augmentation du volume de cette dernière, pouvant conduire à une majoration de la surface de plancher, dans le but de créer un espace complémentaire, fonctionnellement indissociable de la construction existante.

Elle intervient nécessairement dans la continuité de la construction principale soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation de la construction.

Pour être qualifiée « d'extension mesurée » (cas particuliers - voir règlements de zones), l'extension doit avoir pour effet de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, **dans la limite de 50 m² de surface ou d'emprise.**

Bâtiment ou construction annexe

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

Abris de jardin

Construction annexe spécifique en rez-de-chaussée, destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger... à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Acrotère

Muret situé en bordure d'une toiture terrasse. Pour le calcul de la hauteur, c'est la partie supérieure de l'acrotère qui est prise en compte.

Attique

Etage supérieur d'un bâtiment, établi en retrait minimum de **1 mètre** par rapport au nu de chacune des façades. Les saillies traditionnelles (*Ouvrages en saillie des façades et des toitures, ne dépassant pas de plus de 0,80 m le nu de la façade*) et éléments architecturaux décoratifs ne font pas partie de l'attique. Le retrait se mesure au droit des façades des étages inférieurs et n'est pas obligatoire pour les éléments techniques (VMC, chauffage, ...) et circulations verticales (cages d'escaliers, ascenseurs, ...) sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du bâtiment.

Egout de toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au droit de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Emprise au sol

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

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les terrasses : plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin réalisée au niveau du terrain naturel avec une marge d'adaptation de + ou - 60 cm par rapport à ce dernier ;
- les piscines non couvertes qui ne dépassent pas 50 centimètres au-dessus du terrain naturel ;
- les accès aux constructions (escaliers, allée de garage, rampe d'accès au sous-sol...) dès lors qu'ils sont réalisés sensiblement au niveau du Terrain Naturel ou sous le niveau du Terrain Naturel ;

Clôtures

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

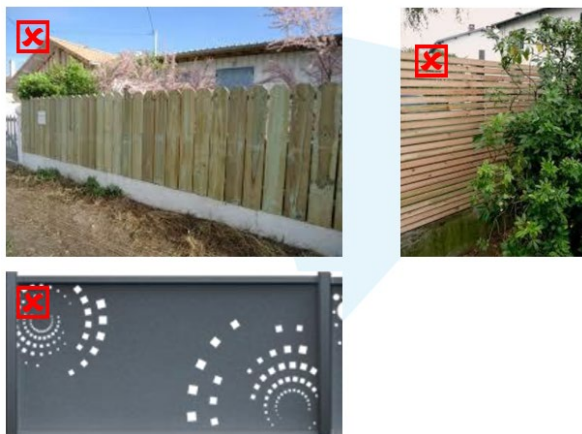
Claire-voie (dispositif à)

Se dit d'un ouvrage (clôture, garde-corps), composé d'éléments régulièrement espacés (2 cm minimum) qui laissent passer le jour et permettent une perméabilité visuelle à hauteur d'Homme (barreaux, grillage, treillage, ...) et assurant un équilibre dans la répartition des espaces pleins et des espaces vides. Les espaces pleins peuvent occuper jusqu'à deux tiers de la surface projetée du dispositif à claire-voie, les espaces vides occupant un tiers de la surface, ou inversement. Cela correspond par exemple aux clôtures suivantes, présentées à titre d'illustration :





Par contre, la définition ne correspond pas aux clôtures suivantes (espaces 2 cm minimum non respectés) :



Façades

Terme désignant chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue :

- la façade principale (façade sur rue),
- la façade arrière (fond de parcelle),
- les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Dans le cas d'une construction principale située à l'angle de deux rues, la façade principale prise en référence pour les règles d'implantation des articles 6 de chacune des zones du PLU est celle qui présente la plus grande longueur.

Arbre de Haute-tige

La hauteur des troncs mesurée, depuis le sol jusqu'à la première branche de la couronne, est variable en fonction des espèces et de leur utilisation. Ces arbres sont répartis en quatre groupes:

- Groupe 1: espèces vigoureuse de première grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,50 mètres.
- Groupe 2: espèce de deuxième grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,55 mètres,
- Groupe 3: espèce de troisième grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,00 mètres,
- Groupe 4: arbres peu vigoureux, hauteur du tronc sous tête: 1,80 mètre.

Article 9 : Obligations en matière de stationnement

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU de Moulins-Lès-Metz

7.1. Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE (*)	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement <i>(Pour toute construction nouvelle, extension, changement de destination et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante)</i>	≤ 40 m² de surface de plancher Par tranche entamée de 30 m² supplémentaires de surface de plancher et dans la limite de 3 places maximum exigées par logement. <i>(A défaut d'information sur le nombre de logement la règle s'applique sur la surface de plancher prise dans sa totalité et non pas logement par logement)</i>	1 1
Logement en zone 1AUA et 1AUB <i>(Pour toute construction nouvelle, extension, changement de destination et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante)</i>	Par tranche entamée de 40,00 m² Par tranche entamée de 5 logements	1 1 emplacement « visiteur »
Hébergement hôtelier	Par chambre Pour le personnel	1 2
Bureaux	par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
Commerce	<u>Commerce ≤ 125 m² de surface de plancher :</u> <u>Commerce > 125 m² de surface de plancher :</u> Par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher au-delà des 125 m²	3 1
Artisanat - industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

(*)Sauf dispositions particulières les surfaces de référence sont des surfaces de plancher et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

7.2. Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

Constructions et locaux destinés à l'habitation

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Pour chaque logement ne disposant pas d'un garage ou d'un box fermé, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par logement ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est au minimum de 1 m² par logement, après déduction des logements disposant d'un garage ou d'un box fermé.

A défaut d'information sur le nombre de logement créé et/ou le nombre de garage ou de box fermé, il sera appliqué la règle suivante : la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher affectée à la destination " habitation ", au sens des articles R111-22 et R 151-28 du code de l'urbanisme.

Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :

- 5 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m²,
- 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1000 m²,
- Au-delà de 1000 m², de 25 m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher entamée.

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

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UA : Moulines Centre - centre ancien

Zone UAe : Ermitage Saint-Jean

La zone UA est concernée en partie par un risque d'inondation réglementé par le PPRi de Moulines-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UA - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports et de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Dans le secteur UAe :

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

Article UA - 2 :**Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UAe, sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à usage de commerce, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services et que la surface de plancher n'excède pas **700 m²**.
- Les établissements à usage d'artisanat, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) sont autorisées dès lors que la couverture ne dépasse pas 1,20 mètres de hauteur hors tout, mesurée depuis le sol naturel.

Dans le secteur UAe, sont admis sous condition :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations à condition que ceux-ci :
 - respectent les règles de protection patrimoniale des bâtiments repérés au document graphique (cf. Article 5.1 des dispositions générales du présent règlement) ;
 - s'intègrent dans des constructions nouvelles dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec celle des bâtiments existants dans la zone et qui font l'objet d'une protection patrimoniale particulière (cf. Article 5.1 des dispositions générales du présent règlement) ;
 - aient pour destination les fonctions d'habitations et leurs dépendances, de commerces et services, de bureaux, d'équipements collectifs ou hôteliers ;
 - ne portent pas préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales de la ville ;
 - ne génère pas des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel des zones avoisinantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où leur réalisation ne compromettent pas les bâtiments existants dans la zone qui font l'objet d'une protection patrimoniale particulière (cf. Article 5.1 des dispositions générales du présent règlement)

Article UA - 3 :**Accès et voirie**

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone UA, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

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

- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables et sentiers.
- Hors agglomération, les nouveaux accès individuels débouchant sur les routes départementales sont interdits.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m.

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UA - 4 :**Desserte par les réseaux**

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 UA - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UA - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée:
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue;
 - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière

- Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.2 Dispositions particulières :

- Au-delà de la bande de constructibilité de 25 m, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou « d'extension mesurée » adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article UA - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Sur une profondeur de 12 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales du terrain.
- Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, l'obligation de jouxter ne s'applique qu'à une limite latérale si la largeur côté rue de la parcelle est supérieure à 8 m.
- Au-delà de cette profondeur de 12 mètres, **les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait** par rapport aux limites séparatives, dans ce cas, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives.
- Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés aux fonctionnements des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de la limite séparative que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article UA - 8 :

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

Pas de prescriptions**Article UA - 9 :**

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

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

Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Dispositions particulières :

- Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UA - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité..

10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9,50 mètres.
- Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.

10.3 Dans le secteur UAe :

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.

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

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.
- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- Les éléments saillants indépendants de la construction principale (parabole, ...) ne doivent pas être implantés sur la façade principale. ils ne peuvent être en outre autorisés que lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades et de la toiture.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Les façades et matériaux de façade:

- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- Dans le secteur UAe, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les constructions existantes.

11.4 - Les toitures:

- La toiture des constructions 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).
- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

- Dans le secteur UAe, le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des constructions existantes. Le matériau de couverture sera la tuile ardoise ou la tuile rouge.

11.5 - Pour les bâtiments ou constructions annexes

- Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des **matériaux compatibles** à ceux de la construction principale.

11.6 - Pour les clôtures

a) Patrimoine

- Les murs traditionnels existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.

b) En front de rue

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
 - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
 - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
 - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

c) Sur les limites séparatives et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.
- Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

Article UA - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UA - 13 :**Espaces libres et plantations**

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- 30 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée **d'arbres de haute tige** dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière,

Article UA - 14 :**Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UA - 15 :**Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

Article UA - 16 :**Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UB : Moulins Saint-Pierre – Rue de Chaponost – route de Jouy

La zone UB est concernée en partie par un risque d'inondation réglementé par le PPRI de Moulins-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UB - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports et de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article UB - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à usage de commerce de détail, à condition :
 - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services.
 - qu'ils s'intègrent dans des opérations mixtes dans lesquels ils ne représentent pas plus de 30 % de la surface de plancher totale du bâtiment

- qu'ils soient situés uniquement en rez-de-chaussée et que leur surface de plancher soit strictement inférieure à 1000 m².
- Les établissements à usage d'artisanat, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) sont autorisées dès lors que la couverture ne dépasse pas 1,20 mètres de hauteur hors tout, mesurée depuis le sol naturel.
- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Article UB - 3 :

Accès et voirie

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone UB, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables et sentiers.
- Hors agglomération, les nouveaux accès individuels débouchant sur les routes départementales sont interdits.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres.Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UB - 4 :**Desserte par les réseaux**

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 UB - 5 :**Superficie minimale des terrains**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

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

6.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée:
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue;
 - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière ;
- Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.1 Dispositions particulières :

- Au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou « d'extension mesurée » adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

7.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Sur une profondeur de 12 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales du terrain.
- Au-delà de cette profondeur de 12 mètres, **les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait** par rapport aux limites séparatives, dans ce cas, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.

- Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, l'obligation de jouxter ne s'applique qu'à une limite latérale si la façade sur rue de la parcelle est supérieure à 8 m.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés aux fonctionnements des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de la limite séparative que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.*
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article UB - 8 :

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

Pas de prescriptions

Article UB - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

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

Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Dispositions particulières :

- Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UB - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12 mètres.
- Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à **3 mètres**

Article UB - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.
- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- Les éléments saillants indépendants de la construction principale (parabole, ...) ne doivent pas être implantés sur la façade principale. ils ne peuvent être en outre autorisés que lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades et de la toiture.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Les façades et matériaux de façade:

- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Les toitures:

- La toiture des constructions 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).

- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

11.5 - Pour les bâtiments ou constructions annexes

- Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des **matériaux compatibles** à ceux de la construction principale.

11.6 - Pour les clôtures

a) Patrimoine

- Les murs traditionnels existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.

b) En front de rue

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
 - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
 - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
 - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

d) Sur les limites séparatives et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.
- Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

Article UB - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UB - 13 :**Espaces libres et plantations**

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- 30 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts,
- Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière,

Article UB - 14 :**Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UB - 15 :**Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

Article UB - 16 :**Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UC ;

Secteur UCa1 : rue du Gravier ;

Secteur UCa2 : rue du Baoeton et rue de Scy ;

Secteur UCa3 : rue des Meuniers - rue des Moulins - rue Saint-Jean

Secteur UCa4 : rue de la Moselle ;

Secteur UCa5 : Moulins Saint-Pierre ;

Secteur UCa6 : Rue de Frescaty ;

Secteur UCb : rue des Meuniers ;

Secteur UCc : rue de Savoie et rue d'Alsace ;

Les secteurs UCa1, UCa4, UCa5 et UCc sont concernés tout ou partie par un risque d'inondation réglementé par le PPRi de Moulins-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UC - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports et de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article UC - 2 :**Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services.
- Les établissements à usage d'artisanat, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) sont autorisées dès lors que la couverture ne dépasse pas 1,20 mètres de hauteur hors tout, mesurée depuis le sol naturel.
- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Article UC - 3 :**Accès et voirie**

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone UC, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, sentiers et chemins de halage.
- Hors agglomération, les nouveaux accès individuels débouchant sur les routes départementales sont interdits.

Dans le secteur UCa4

- Aucun accès individuel nouveau n'est autorisé sur la RD6.
- 3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UC - 4 :**Desserte par les réseaux**4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 UC - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UC - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans les secteurs UCa et UCc:

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée:
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue;
 - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière
- Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou « d'extension mesurée » adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

6.2 Dans le secteur UCb :

- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
 - la continuité des voiries en attente situées en bordure de zone,
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- Un recul de 5 mètres minimum doit être respecté.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
 - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
 - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.

6.3 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article UC - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans les secteurs UCa :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, l'obligation de jouxter ne s'applique qu'à une limite latérale si la largeur côté rue de la parcelle est supérieure à 8 m.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres fixée à l'article 6, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de la limite séparative que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

7.2 Dans le secteur UCb :

- Toute construction ou partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, d'une même opération.
- Une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsqu'un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler les constructions.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

7.3 Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les abris de jardins doivent être implantés sur limite séparative ou en retrait d'une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative ou à 9,75 mètres de la berge des cours d'eau grevés par une servitude de halage.

Article UC - 8 :

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

Pas de prescriptions.

Article UC - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dans les secteurs UCa et UCc :

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

Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Dans le secteur UCb :

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

9.3 Dispositions particulières :

- Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UC - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

10.2 Dans les secteurs UCa et UCc :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 mètres.
- Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et dont la hauteur initiale est supérieure.

10.3 Dans le secteur UCb :

- La hauteur des constructions doit tenir compte de la topographie générale du site, et de sa relation avec les volumes et hauteurs des autres constructions implantées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, hauteur à interpréter de la manière suivante en fonction du mode de couverture :
 - R + 2 niveaux en couverture terrasse,
 - R + 2 niveaux + 1 niveau de comble,
 - R + 2 niveaux + 1 niveau situé en retrait.
- Le niveau de comble pris en compte dans le calcul ci-dessus ne doit pas constituer un étage droit. Il peut, sauf indication contraire visée à l'article 11, être à la Mansart, ou à surcroît, dans ce cas le surcroît ne peut excéder 1,20 m.
- La hauteur des talus extérieurs ne peut excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel.
- La hauteur constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) ne doit pas dépasser 2,50 m.

Article UC - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.
- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- Les éléments saillants indépendants de la construction principale (parabole, ...) ne doivent pas être implantés sur la façade principale. ils ne peuvent être en outre autorisés que lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades et de la toiture.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Les façades et matériaux de façade:

- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Dans le seul secteur UCc :

- Les façades des constructions principales ainsi que leurs extensions doivent être recouvertes d'un enduit de type traditionnel de ton sable et conserver le principe de parement d'origine en brique orange ou rouge dans l'esprit de conception architecturale du quartier.

11.4 - Les toitures:

Dans les secteurs UCa :

- La toiture des constructions 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).
- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

Dans les secteurs UCb :

- Les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles et des toitures terrasses. Les matériaux de type zinc, cuivre, et verre, peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

11.5 - Pour les bâtiments ou constructions annexes

- Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des **matériaux compatibles** à ceux de la construction principale.

11.6 - Pour les clôtures

a) En front de rue

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
 - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
 - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
 - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

e) *Sur les limites séparatives et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :*

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.
- Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

Article UC - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UC - 13 :

Espaces libres et plantations

Dans les secteurs UCa et UCc :

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- 30 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts,
- Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière,

Dans le secteur UCb :

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
 - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
 - les essences des plantations à réaliser,
 - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
 - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.

- 50 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts
- les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière.

Article UC - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UC - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UC - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UD1 : Moulines Centre – Avenue de la Libération

Zone UD2 : Moulines Centre – Voie de la Liberté

Le secteur UD2 est concerné par un risque d'inondation réglementé par le PPRi de Moulines-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UD - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports et de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article UD - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone UD, sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services.
- Les établissements à usage d'artisanat, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

Dans le seul secteur UD2 :

- Les abris de jardins à condition :
 - Qu'ils s'inscrivent dans la végétation ;
 - Que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² ;
 - Que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres comptés du sol naturel à l'égout du toit.

Article UD - 3 :

Accès et voirie

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables et sentiers.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UD - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 UD - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UD - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

6.1 Dans le secteur UD1 :

Bande de constructibilité :

- Dans le cas de la rénovation ou la réhabilitation de constructions anciennes, la marge constructible s'adaptera au corps de la construction principale existante sur la parcelle.

- Toute construction nouvelle principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 18,00 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Au-delà de cette bande de 18,00 mètres, les constructions annexes en rez-de-chaussée, les abris de jardin et les piscines non couvertes sont autorisées.
- Lorsque la façade principale de la construction nouvelle est implantée en recul, la continuité du bâti de la rue sera assurée par la réalisation d'un mur réalisé à l'alignement.
- Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité mais imposent un recul obligatoire de 1,00 mètre.

Façade sur rue

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions doit être implantée à l'alignement dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

6.2 Dans le secteur UD2 :

- Toute construction nouvelle principale doit être implantée en recul de 6,00 mètres par rapport à l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - Lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante et qu'elles participent harmonieusement à la composition de la rue ;
 - Afin de réaliser un décrochement de tout ou partie de la façade, ou un recul de cette dernière, justifiant de la mise en valeur de l'espace public ;
- Toute construction nouvelle principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 18,00 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Au-delà de cette bande de 18,00 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées.
- Dans la bande de 18 mètres, les façades principales arrières des constructions seront alignées à + 1,00 mètre ou – 1,00 mètre avec les façades arrières des constructions principales des parcelles voisines.

6.3 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

7.1 Dans le secteur UD1 :**Bande de constructibilité :**

- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.
- Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

7.2 Dans le secteur UD2 :**Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6.2 :**

- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, l'obligation de jouxter ne s'applique qu'à une limite latérale si la façade sur rue de la parcelle est supérieure à 8 m.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6.2 :

- Toute partie de construction doit être édifiée en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
- Les abris de jardins à l'arrière de la construction principale sont implantés sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales. Cette prescription ne s'applique pas aux serres, vérandas, gloriettes, fontaines, bassins, piscines et garages.

7.3 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

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

Pas de prescriptions

Article UD - 9 :**Emprise au sol**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

9.1 Dans le secteur UD1 :

- A l'exception des constructions destinées au stationnement des véhicules, l'emprise au sol totale des constructions annexes à la construction principale est limitée à 30,00 m² par unité foncière.

9.2 Dans le secteur UD2 :

- Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris, piscines), et les cheminements piétons deux-roues, peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.
- L'emprise des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 12,00 m².

9.3 Dispositions particulières :

- Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD - 10 :**Hauteur maximale des constructions**

10.1 Dans le secteur UD1 :

La hauteur maximale fait référence à la hauteur comptée du point le plus bas de la construction au niveau du terrain naturel (TN) avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction ;

- Pour les constructions existantes ou anciennes, la ligne de faîtage existante doit être maintenue.
- Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou être inférieure de plus de 1,00 mètre de la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée ; Dans ce cas, le relevé des héberges des constructions voisines doit apparaître sur le permis de construire.
- La hauteur maximale projetée est fixée à 8,00 mètres.
- Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- La hauteur maximale projetée des bâtiments ou constructions annexes et leurs extensions ne peut pas être supérieure à celle de la construction principale.
- La hauteur maximale des abris de jardin projetée est fixée à 2,50 mètres.

10.2 Dans le secteur UD2 :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+ 1) concurrence de 7 mètres comptés du sol naturel avant terrassement l'égout du toit.
- Un seul niveau de combles peut être aménagé.

- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,00 m comptés du sol naturel avant terrassement l'égout du toit.
- Lorsque l'inondabilité (PPRi) de la zone impose une cote altimétrique à respecter pour le rez-de-chaussée des constructions, la hauteur fixée à l'alinéa précédent se compte à partir de la cote de référence inondation au lieu du sol naturel.

10.3 Dispositions particulières :

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UD - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.
- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.
- Dans le seul secteur UD1 :
 - Les murs existants seront préservés.
 - La hauteur minimale des murs réalisés à l'alignement sur rue est fixée à 1,50 mètre. Ils comportent ou non des ouvertures (porte, portail, grille...).
 - Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.
 - Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dès lors que le relief représente une contrainte avérée.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Les façades, matériaux de façade et volumes:

- Dans le seul secteur UD1 :
 - En façade, les matériaux doivent être d'aspect :
 - enduits au mortier de chaux et de sable de finition traditionnelle ;
 - ou tout autre enduit d'aspect équivalent.
 - D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 20% de la surface des façades cumulées), et qu'ils respectent les teintes et la composition architecturale d'ensemble ;
 - Le ton des façades doit s'harmoniser à l'ensemble des façades des bâtiments voisins ;
 - Sont interdits :
 - La mise en peinture des éléments de pierre : encadrements de baies, corniches, chaînage d'angle...
 - Les couleurs vives et/ou criardes;
 - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...).
 - Les habillages en carrelage et en plastique
 - Tout modèle de baguettes d'arêtes visibles.
 - Les habillages de pignons en bardages, à l'exception des habillages en bardage bois dans le cas d'isolation par l'extérieur.
 - Les éléments d'architecture en saillie des façades sur rue des bâtiments modifiés ou projetés (balcons, terrasses...)
 - En façade sur rue, les éléments en applique, conduit de fumée (droit ou adossé), ventouse de chaudière, blocs échangeurs de climatisation, collecteurs et exutoires, panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, paraboles satellites).
 - Lorsque les constructions à usage d'habitation s'apparentent par leur volumétrie, leur structure et leurs matériaux aux habitations constituant la majorité du patrimoine actuel, les percements en façades visibles de la rue doivent être plus hauts que larges ;
 - Lors de modifications ou transformations sur du bâti traditionnel, le rythme et les proportions des percements doivent être respectés sur les façades visibles de la rue ; à l'exception de création contemporaine et de percements en cohérence (type fenêtres bandeaux, fenêtres carrées,...) et à l'exception d'autres formes traditionnelles respectant l'architecture du bâtiment (type ventilation de combles, gerbières, fenêtres des années 50,...)
 - Dans les ensembles du bâti traditionnel sont interdits :
 - les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur rue ;
 - - La suppression des volets bois existants
 - Les volets roulants à caisson extérieur ;

- Dans le seul secteur UD2 :
 - Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
 - Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
 - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Les toitures:

- Dans le seul secteur UD1 :
 - Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
 - Dans le cas d'une réfection, la toiture doit rester dans le gabarit original et respecter les autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des pans, surfaces, pentes...)
 - Pour les bâtiments sur rue, les toitures seront en général à 2 pans, avec le faîtage parallèle de l'axe de la voie. Une orientation différente du faîtage pourra être autorisée pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes,
 - Les toitures 3 ou 4 pans sont autorisés pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour ;
 - Les pentes des toitures doivent rester comprises dans la fourchette donnée par celles de toitures caractéristiques du bâti traditionnel, tout en étant comprise entre 40% et 70% (21 à 35 degrés). Cette règle n'est pas applicable aux vérandas, auvents, abris à bois et autres éléments de faible emprise qui pourront avoir une pente de toiture inférieure.
 - les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée ne soit pas visible de la rue ;
 - Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée ;
 - Les combles « à la Mansart » sont interdits.
 - En couverture les matériaux doivent être d'aspect :
 - tuiles de couleur en terre cuite ;
 - Ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique ;
 - L'utilisation du verre ou de matériaux ayant l'aspect du verre est autorisée en façade et en toiture ainsi que pour les vérandas, dès lors que le parti architectural retenu est en harmonie avec l'environnement bâti existant.
- Dans le seul secteur UD2 :
 - La toiture des constructions 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).
 - Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

11.5 - Pour les bâtiments ou constructions annexes et leurs extensions

- Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des **matériaux compatibles** à ceux de la construction principale.

11.6 - Pour les clôtures

a) Patrimoine

- Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture ;
- Les murs traditionnels existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;
- L'édification de murs constitués de pierres appareillée est autorisée aux conditions de mise en œuvre identique aux murs existants.
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.

b) Dans le seul secteur UD1

- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux constructions existantes ou en projet, aux clôtures,
- Les clôtures sont limitées à une hauteur minimale de 1,50 mètres ;
- Sur les limites séparatives et en fond de parcelle, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

c) Dans le seul secteur UD2

- Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain.
- Sont interdits : les redents, la réalisation de murs de clôture en éléments préfabriqués de béton, en bardage de toute nature ou en matériaux de récupération,
- Les claustras de toute nature sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la voie publique.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :
 - par des haies végétales,
 - par des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m,
 - par des murs bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,20 m accompagnés d'une haie végétale ou d'un barreaudage vertical claire-voie, de préférence en métal ou en bois peint.
- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit :
 - par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 mètres et posé sans maçonnerie apparente,
 - par des murs pleins d'une hauteur maxi de 2,00 m.

Article UD - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Dans le seul secteur UD1 :

- Les constructions individuelles doivent prévoir 1 place extérieure hors garage, 1 place dans la construction. Ces 2 (deux) emplacements sont sur la même unité foncière ;
- Une place par logement créé est exigée dans le cas de la réhabilitation de constructions anciennes et/ou de changement de destination d'un bâtiment vers une destination d'habitat ;
- A partir de 320,00 m² de surface de plancher, un emplacement visiteur est imposé. Chaque tranche entamée de 320,00 m² complémentaire impose la création d'un emplacement visiteur supplémentaire.

Destination des constructions	Surface de plancher	Nombre de places de stationnement
Logement : Pour toute nouvelle construction et pour toute création de logement dans une construction existante <i>(Cette règle s'applique sauf impossibilité technique justifiée.)</i>	Par tranche entamée de 50 m ² : Emplacements « visiteurs » complémentaires : - à partir de 4 logements et par tranche entamée de 4 logements supplémentaires	1 1
Bureaux et locaux professionnels	Par tranche entamée de 30,00 m ²	1
Commerce et services	Surface de vente ≤ 100 m ² par tranche de 25 m ² de surface de vente	0 1
	Surface de vente > 100 m ² par tranche de 100 m ² de surface de vente	5
Artisanat	Par tranche entamée de 100 m ²	1
Fonction d'entrepôt ou de dépôt	Par tranche entamée de 200m ²	1
Établissements recevant du public	Hôtel - Gîte : Pour une chambre	1,2
	Restaurant - par tranche de 10 m ² de salle à manger	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Grille spécifique au secteur UD1

Article UD - 13 :
Espaces libres et plantations

13.1 Dans le secteur UD1 :

- A l'exception des usoirs :
 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ;
 - Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés.
 - Les haies et arbres plantés seront d'essences locales (voir liste en annexe).

13.2 Dans le secteur UD2 :

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- 30 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 4 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière.

Article UD - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UD - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UD - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UE ;

Secteur UE1 : Home de Préville ;

Secteur UE2 : Collège Albert Camus ;

Secteur UE3 : Cimetière Préville ;

Secteur UE4 : entrée ouest quartier Saint-Pierre ;

Secteur UE5 : rue de Chaponost ;

Les secteurs UE1, 2, 3 et 4 sont concernés par le risque d'inondation réglementé par le PPRI de Moulins-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UE - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE-2.

Article UE - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE - 3 :

Accès et voirie

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone UE, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- Dans le secteur UE1, aucun accès individuel nouveau n'est autorisé sur la RD6

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

Article UE - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 UE - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UE - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article UE - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative ou à 9,75 mètres de la berge des cours d'eau grevés par une servitude de halage.

Article UE - 8 :

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

Pas de prescriptions

Article UE - 9 :

Emprise au sol

Pas de prescriptions

Article UE - 10 :

Hauteur maximale des constructions

Pas de prescriptions

Article UE - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Article UE - 12 :**Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UE - 13 :**Espaces libres et plantations**

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés

Article UE - 14 :**Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UE - 15 :**Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

Article UE - 16 :**Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

16.1 Fibre optique

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

ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UT : quartier des Trois Haies ;

Secteur UT1 : rue des Trois Haies – rue de Chaponost

Secteur UT2 : rue des Trois-Haies – rue des Longues Rayes

Secteur UT3 : rue du Canon pré

Secteur UT4 : rue de Chaponost

Les secteurs UT1, 2 et 3 sont concernés par un risque d'inondation réglementé par le PPRI de Moulins-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UT - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports et de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article UT - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

Dans l'ensemble de la zone UT :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) sont autorisées dès lors que la couverture ne dépasse pas 1,20 mètres de hauteur hors tout, mesurée depuis le sol naturel.

Dans le secteur UT₁ :

- Les constructions et installations à usage d'habitation collective, ainsi que leurs dépendances.
- Les locaux à usage d'artisanat et commerce de détail, à condition :
 - qu'ils soient intégrés dans une construction à usage d'habitation, et qu'ils soient situés en rez-de-chaussée,
 - que la nature de l'activité réponde aux besoins courants des habitants du quartier.

Dans le secteur UT₂ :

- Les constructions et installations à usage d'habitation individuelle groupée, ainsi que leurs dépendances.
- Les locaux à usage de service, à condition :
 - qu'ils soient intégrés dans une construction à usage d'habitation, et qu'ils soient situés en rez-de-chaussée,
 - que la nature de l'activité réponde aux besoins courants des habitants du quartier.

Dans le secteur UT₃ :

- Les constructions et installations à usage d'habitation individuelle, ainsi que leurs dépendances.
- Les locaux à usage de service, à condition :
 - qu'ils soient intégrés à une habitation principale,
 - qu'ils n'excèdent pas en superficie la partie de construction réservée à l'habitat.

Dans le secteur UT₄ :

- Les constructions et installations à usage d'habitation individuelle groupée, ainsi que leurs dépendances.
- Les constructions à usage de service, à condition que la nature de l'activité réponde aux besoins courants des habitants du quartier.

Article UT - 3 :

Accès et voirie

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables et sentiers.

3.2 Voirie

- Sans objet (MM)

Article UT - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 UT - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UT - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

6.1 Dans le secteur UT₁ :

- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 Dans les secteurs UT₂ et UT₄ :

- Un recul de 5 mètres minimum doit être respecté au droit des garages par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

6.3 Dans le secteur UT₃ :

- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Cette distance peut être réduite à 3 mètres lorsqu'existe une surlargeur du domaine public imposée par le respect de servitudes de passage de câbles ou de canalisations souterraines.

- Toute construction, à l'exception des constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...), doit être implantée dans une bande de 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.4 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
 - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
 - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.

Article UT - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

7.1 Dispositions générales :

- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 Dans le secteur UT₁ :

- Toute construction ou partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière, d'une même opération.
- Une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsqu'un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler les constructions.

7.3 Dans les secteurs UT₂ et UT₄ :

- Toute construction principale, sauf si une telle disposition est de nature à compromettre l'homogénéité de l'urbanisation du secteur, doit être implantée sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

7.4 Dans les secteurs UT₃ :

Parcelle dont la largeur au droit de l'implantation de la construction est supérieure ou égale à 20 m :

- Toute construction ou partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond d'unité foncière ;

Parcelle dont la largeur au droit de l'implantation de la construction est inférieure à 20 m :

- Toute construction principale, sauf si une telle disposition est de nature à compromettre l'homogénéité de l'urbanisation du secteur, doit être implantée sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

7.5 Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés aux fonctionnements des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.
- Les abris de jardins doivent être implantés sur limite séparative ou en retrait d'une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article UT - 8 :

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

Pas de prescriptions

Article UT - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dans le secteur UT₁ :

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

Une emprise complémentaire de 15% peut être autorisée afin de permettre la réalisation de niveaux de stationnement partiellement enterrés en accompagnement des immeubles.

9.2 Dans les secteurs UT₂ et UT₄ :

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

9.3 Dans les secteurs UT₃:

Parcelle ou lot supérieur ou égal à 700 m² :

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

Parcelle ou lot inférieur à 700 m² :

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

Les constructions ne peuvent empiéter sur les bandes de protection paysagère figurant au document graphique.

9.4 Dispositions particulières :

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UT - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

- .
- Le niveau de comble pris en compte dans le calcul ci-dessous ne doit pas constituer un étage droit. Il peut, sauf indication contraire visée à l'article 11, être à la Mansart, ou à surcroît, dans ce cas le surcroît ne peut excéder 1,20 mètre.

10.2 Dans le secteur UT₁ :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12 mètres.
- La hauteur est à interpréter de manière suivante en fonction du mode de couverture :
 - R + 3 niveaux + 1 niveau de comble,
 - R + 3 niveaux + 1 niveau situé en retrait.

10.3 Dans le secteur UT₂ et UT₄ :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser **deux niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de **9 mètres**.
- La hauteur est à interpréter de manière suivante en fonction du mode de couverture :
 - R + 1 niveau en couverture terrasse,
 - R + 1 niveau + 1 niveau de comble,
 - R + 1 niveau + 1 niveau situé en retrait.

10.4 Dans le secteur UT₃ :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6 mètres.
- La hauteur des talus extérieurs ne peut excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel.

10.5 Dispositions particulières :

- La hauteur constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) ne doit pas dépasser 2,50 m.

Article UT - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.
- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- Les éléments saillants indépendants de la construction principale (parabole, ...) ne doivent pas être implantés sur la façade principale. ils ne peuvent être en outre autorisés que lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades et de la toiture.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Architecture et volumétrie:

- La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Les toitures:

Dans l'ensemble de la zone UT :

- Les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles et des toitures terrasses. Les matériaux de type zinc, cuivre, et verre, peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

Dans les secteurs UT₂, UT₃ et UT₄ :

- Les combles à la Mansart sont interdits.
- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des différentes constructions et cheminées et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.5 - Pour les bâtiments ou constructions annexes

- Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des **matériaux compatibles** à ceux de la construction principale.

11.6 - Pour les clôtures

- *En front de rue*
 - Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
 - Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
 - Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
 - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
 - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
 - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

- *Sur les limites séparatives et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :*
 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.
 - Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

Article UT - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UT - 13 :

Espaces libres et plantations

- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
 - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
 - les essences des plantations à réaliser,
 - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
 - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- 30 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière,

Article UT - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UT - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UT - 16 :**Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UX ;

Secteur UXr : route de Jouy

La zone UX est concernée par un risque d'inondation réglementé par le PPRI de Moulins-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UX - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les lotissements à usage principal d'habitation.
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- les dépôts de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les carrières et décharges.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain de la zone.

Article UX - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
- Les installations classées, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
 - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante de commerce et activités de services, d'artisanat, de bureaux et d'équipement collectif à condition :

- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux occupations et utilisations admises, à condition qu'elles soient masquées ou qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article UX -13.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UX - 3 : **Accès et voirie**

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques.
- Aucun accès direct nouveau n'est autorisé sur les bretelles d'autoroute et sur la RD 657.
- Hors agglomération, les nouveaux accès individuels débouchant sur les routes départementales sont interdits.
- Les accès des unités foncières doivent être aménagés de façon à :
 - dégager la visibilité sur la voie
 - permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir, sans gêner la circulation sur la voie.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UX - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 UX - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

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

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
 - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
 - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.
- En dehors des parties agglomérées telle que définies au code de la route :

Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue des constructions doit être implantée en recul minimum :

- de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes ;
- de 75 mètres par rapport à l'axe d'une voie classée à grande circulation ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe des RD.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Lorsqu'elle n'est pas implantée en **limite latérale** de l'unité foncière, toute construction, doit être réalisée en retrait par rapport à cette limite, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- A l'exclusion des constructions annexes en rez-de-chaussée, toute construction doit être implantées **en retrait par rapport à la limite de fond de parcelle**, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article UX - 8 :

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 6 mètres.

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

Article UX - 9 :

Emprise au sol

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UX - 10 :

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et dont la hauteur initiale est supérieure.
- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UX - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Dispositions générales :

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

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Architecture et volumétrie:

- Le bâtiment doit tenir compte de la composition d'aménagement d'ensemble du site. Il doit présenter, dans toutes ses façades et ses pignons, une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et les couleurs employées.
- La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Pour les clôtures

- Les clôtures doivent être végétales. Des clôtures autres que végétales peuvent être autorisées à condition qu'un même type de clôture soit demandé pour l'ensemble des parcelles ou opérations donnant sur un même espace.

Article UX - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UX - 13 :

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.

- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
 - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
 - les essences des plantations à réaliser,
 - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
 - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- 40 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul)

Pour les aires de stationnement, les arbres de haute tige devront être répartis harmonieusement par unité de 6 emplacements.

- Toute voirie nouvelle de desserte principale d'une zone doit être traitée en plantations d'alignement.

Article UX - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UX - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UX - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UY ;

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UY - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY-2.

Article UY - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions dont le caractère secret est reconnu par décision de portée générale ou particulière du Ministre compétent.
- Les constructions et installations directement liées aux activités militaires : dépôt, stockage, production, maintenance et installations techniques diverses.
- Les constructions et installations à usage d'habitations nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées, à condition que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

Article UY - 3 :

Accès et voirie

3.1 Accès :

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

3.2 Voirie

- Sans objet

Article UY - 4 :**Desserte par les réseaux**

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 UY - 5 :**Superficie minimale des terrains**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UY - 6:**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article UY - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Toute construction, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière. Le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article UY - 8 :

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

Pas de prescriptions.

Article UY - 9 :

Emprise au sol

Pas de prescriptions

Article UY - 10 :

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 12 mètres.
- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UY - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

Article UY - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UY - 13 :

Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les marges de recul et les espaces inutilisés doivent être obligatoirement aménagés en espaces vert planté.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre autorisés, doivent impérativement être dissimulés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.

Article UY - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UY - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UY - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

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

ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

Zone UZ ;

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UZ - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ-2.

Article UZ - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations de toute nature directement liées au bon fonctionnement du service ferroviaire.
- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
- Les installations classées, à condition que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux occupations et utilisations admises, à condition qu'elles soient masquées ou qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article 13.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

Article UZ - 3 :

Accès et voirie

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Le nombre des sorties des véhicules sur le domaine public doit être limité au minimum nécessaire pour assurer une bonne desserte des activités de la zone.

3.2 Voirie

- Sans objet

Article UZ - 4 :**Desserte par les réseaux**

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 UZ - 5 :**Superficie minimale des terrains**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

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

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article UZ - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- A l'exception des constructions indispensables au fonctionnement du service public dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, et lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale ou de fond de parcelle de l'unité foncière, toute construction doit observer un retrait par rapport à cette limite.

Le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres

Article UZ - 8 :

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

Pas de prescriptions

Article UZ - 9 :

Emprise au sol

Pas de prescriptions

Article UZ - 10 :

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de la construction projetée à vocation d'habitation ne doit pas dépasser 6 mètres.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article UZ - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Article UZ - 12 :**Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article UZ - 13 :**Espaces libres et plantations**

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public autre que SNCF ou des parcelles mitoyennes doivent être masquées par une haie végétale dense composée d'espèces persistantes.

Article UZ - 14 :**Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article UZ - 15 :**Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

Article UZ - 16 :**Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

16.1 Fibre optique

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

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUa

Zone 1AUa ;

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUa - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports et de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article 1AUa - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations à usage de commerce et de services, à condition :
 - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services.
 - qu'ils soient intégrés à une habitation principale,
 - qu'ils n'excèdent pas en superficie la partie de construction réservée à l'habitat.
- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
 - Qu'elles s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble.

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) sont autorisées dès lors que la couverture ne dépasse pas 1,20 mètres de hauteur hors tout, mesurée depuis le sol naturel.

Article 1AUa - 3 :

Accès et voirie

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone 1AUa, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article 1AUa - 4 :**Desserte par les réseaux**

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 1AUa - 5 :**Superficie minimale des terrains**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 1AUa - 6:**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Disposition générale:

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
 - la continuité des voiries en attente situées en bordure de zone,
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...) telle que définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales nouvelles doit être implantée en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée:
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue;
 - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière
- Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article 1AUa - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Disposition générale

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres fixée à l'article 6, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les abris de jardins doivent être implantés sur limite séparative ou en retrait d'une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

7.3 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article 1AUa - 8 :

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

Pas de prescriptions.

Article 1AUa - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

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

9.2 Dispositions particulières :

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article 1AUa - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 mètres.
- Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et dont la hauteur initiale est supérieure.

Article 1AUa - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

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

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.
- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- Les éléments saillants indépendants de la construction principale (parabole, ...) ne doivent pas être implantés sur la façade principale. Ils ne peuvent être en outre autorisés que lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades et de la toiture.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Les façades et matériaux de façade :

- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- Les façades ne devront pas présenter de continuité sur un linéaire de plus de 25 mètres.

11.4 - Les toitures :

- La toiture des constructions 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).
- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.
- L'emploi des toitures terrasses est autorisé.

11.5 - Pour les bâtiments ou constructions annexes

- Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des **matériaux compatibles** à ceux de la construction principale.

11.6 - Pour les clôtures

b) En front de rue

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

- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
 - Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
 - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
 - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
 - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.
- f) *Sur les limites séparatives et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :*
- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.
 - Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

Article 1AUa - 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUa - 13 : Espaces libres et plantations

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone 1AUa, et concernant notamment les principes d'aménagements de parc-jardins en cœur d'opération, de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos)..

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
 - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,

- les essences des plantations à réaliser,
 - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
 - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
 - 30 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts,
 - Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace vert planté.
 - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
 - Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière,

Article 1AUa - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 1AUa - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article 1AUa - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE 1AUb

Zone 1AUb : route de Jouy

La zone 1AUb est concernée par un risque d'inondation réglementé par le PPRI de Moulins-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUb - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports et de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article 1AUb - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- Les locaux à usage de service, à condition :
 - qu'ils soient intégrés à une habitation principale,
 - qu'ils n'excèdent pas en superficie la partie de construction réservée à l'habitat.
- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) sont autorisées dès lors que la couverture ne dépasse pas 1,20 mètres de hauteur hors tout, mesurée depuis le sol naturel.

Article 1AUb - 3 :

Accès et voirie

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone 1AUb, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables et chemins.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article 1AUb - 4 :
Desserte par les réseaux4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 1AUb - 5 :
Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 1AUb - 6:
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques6.1 Disposition générales

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
 - la continuité des voiries en attente situées en bordure de zone,
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).

- Toute construction principale nouvelle doit être implantée dans une bande de 40 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
 - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
 - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.

6.2 Dispositions particulières :

- Au-delà de la bande de constructibilité de 40 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article 1AUb - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Disposition générales:

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Toute construction doit être implantée **en retrait par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle**, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

Une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsqu'un ou plusieurs constructeurs intervenant simultanément sur des unités foncières adjacentes, conviennent d'accoler les constructions.

7.2 Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Sur une même unité foncière, les locaux techniques liés aux fonctionnements des piscines sont soumis aux mêmes contraintes que la construction principale.
- Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article 1AUb - 8 :

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

Pas de prescriptions.

Article 1AUb - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

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

9.2 Dispositions particulières :

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article 1AUb - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - R + 2 niveaux (9 mètres) + 1 niveau de comble aménageable
- Les combles pourront être traités en niveau d'attique. Dans ce cas, le niveau d'attique devra être en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux façades de l'immeuble. Le retrait se mesure au droit des façades des étages inférieurs (y compris les loggias) et n'est pas obligatoire pour les circulations verticales.
- Le niveau de comble pris en compte dans le calcul ci-dessus ne doit pas constituer un étage droit. Il peut, sauf indication contraire visée à l'article 11, être à la Mansart, ou à surcroît, dans ce cas le surcroît ne peut excéder 1,20 mètre.
- La hauteur des talus extérieurs ne peut excéder 0,50 mètre au dessus du terrain naturel.

10.2 Dispositions particulières

- La hauteur des constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) ne doit pas dépasser 2,50 mètres.

Article 1AUb - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.
- Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- Les éléments saillants indépendants de la construction principale (parabole, ...) ne doivent pas être implantés sur la façade principale. ils ne peuvent être en outre autorisés que lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades et de la toiture.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Les façades et matériaux de façade:

- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Les toitures:

- Les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuiles et des toitures terrasses. Les matériaux de type zinc, cuivre, et verre, peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

11.5 - Pour les clôtures

a) En front de rue

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:

- Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
 - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
 - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.
- g) *Sur les limites séparatives et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :*
- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.
 - Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

Article 1AUb - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUb - 13 :

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
 - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
 - les essences des plantations à réaliser,
 - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
 - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).

- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- 30 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre
Ces arbres pourront être répartis ou groupés sous forme de bosquets.
- ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- .Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière.

Article 1AUb - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 1AUb - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article 1AUb - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE 1AUc

Zone 1AUc ;

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUc - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports et de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article 1AUc - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations à usage de commerce et de services, à condition :
 - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services.
 - qu'ils soient intégrés à une habitation principale,
 - qu'ils n'excèdent pas en superficie la partie de construction réservée à l'habitat.
- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il soit compatible avec le caractère résidentiel du quartier.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les piscines couvertes avec une couverture (bulle, protection) sont autorisées dès lors que la couverture ne dépasse pas 1,20 mètres de hauteur hors tout, mesurée depuis le sol naturel.

Article 1AUc - 3 :

Accès et voirie

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone 1AUa, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:

- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article 1AUc - 4 :**Desserte par les réseaux**

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 1AUc - 5 :**Superficie minimale des terrains**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 1AUc - 6:**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Disposition générale:

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
 - la continuité des voiries en attente situées en bordure de zone,

- la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...) telle que définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales nouvelles doit être implantée en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée:
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue;
 - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière
- Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article 1AUc - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Disposition générale

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres fixée à l'article 6, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

- Les abris de jardins doivent être implantés sur limite séparative ou en retrait d'une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

7.3 Dispositions particulières :

- Pour les constructions nouvelles dont la façade principale est implantée le long de la rue de Verdun, sur une profondeur de 12 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales du terrain.
- Au-delà de cette profondeur de 12 mètres, **les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait** par rapport aux limites séparatives, dans ce cas, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article 1AUc - 8 :

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

Pas de prescriptions.

Article 1AUc - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

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

9.2 Dispositions particulières :

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article 1AUc - 10 :

Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 mètres.
- Un seul niveau de combles peut être aménagé.

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et dont la hauteur initiale est supérieure.

Article 1AUc - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.
- Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.
- Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- Les éléments saillants indépendants de la construction principale (parabole, ...) ne doivent pas être implantés sur la façade principale. ils ne peuvent être en outre autorisés que lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades et de la toiture.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Les façades et matériaux de façade:

- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Les toitures:

- La toiture des constructions 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).

- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

11.5 - Pour les bâtiments ou constructions annexes

- Les murs et toitures de ces constructions doivent être traités avec des **matériaux compatibles** à ceux de la construction principale.

11.6 - Pour les clôtures

c) En front de rue

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de construction principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- Dans les autres cas, les clôtures sur rue et sur espace public:
 - Seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal.
 - La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m dans le cas d'une clôture végétale, et 1,35 m pour tout autre type de clôture.
 - Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie ou horizontal, en bois peint ou en métal; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

h) Sur les limites séparatives et dans le cas des clôtures sur espaces verts ou piétons ouverts au public (canal, chemins piétonniers, parcs urbains) :

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 2,00 m et posé sans maçonnerie apparente.
- Les claustras ne sont autorisés que de manière temporaire et devront être retirés dès que le développement de la haie aura été réalisé.

Article 1AUc - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1Auc - 13 :

Espaces libres et plantations

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone 1AUc, et concernant la composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
 - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
 - les essences des plantations à réaliser,
 - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
 - la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- 30 % des surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts,
- Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace vert planté.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière,

Article 1AUc - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 1AUc - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article 1AUc - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE 1AUx

CARACTERE DE LA ZONE

Zone 1AUx ;

La zone 1AUx est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUx - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les lotissements à usage principal d'habitation.
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- les installations de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- les dépôts de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les carrières et décharges.
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain de la zone.

Article 1AUx - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
- Les installations classées, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
 - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux occupations et utilisations admises, à condition qu'elles soient masquées ou qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article 1AUx -13.

- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante de commerce, de services, d'artisanat ou de bureaux à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article 1AUx - 3 :

Accès et voirie

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, pistes de défense de la forêt contre l'incendie et sentiers touristiques.
- Aucun accès direct nouveau n'est autorisé sur la RD 5B.
- Les accès des unités foncières doivent être aménagés de façon à :
 - dégager la visibilité sur la voie
 - permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir, sans gêner la circulation sur la voie.
- Hors agglomération, les nouveaux accès individuels débouchant sur les routes départementales sont interdits.

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

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

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article 1AUx - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 1AUx - 5 :**Superficie minimale des terrains**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 1AUx - 6:**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de
 - de 20 mètres minimum par rapport aux limites d'emprises de la RD5b ;
 - de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la rue des Gravières ;
 - de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique;
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
 - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
 - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Lorsqu'elle n'est pas implantée en **limite latérale** de l'unité foncière, toute construction, doit être réalisée en retrait par rapport à cette limite, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- A l'exclusion des constructions annexes en rez-de-chaussée, toute construction doit être implantées **en retrait par rapport à la limite de fond de parcelle**, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article 1AUx - 8 :

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 6 mètres.

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

Article 1AUx - 9 :

Emprise au sol

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article 1AUx - 10 :

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser 12 mètres.
- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article 1AUx - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,

- l'adaptation au sol,
- les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Architecture et volumétrie:

- La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Pour les clôtures

- Les clôtures doivent être végétales. Des clôtures autres que végétales peuvent être autorisées à condition qu'un même type de clôture soit demandé pour l'ensemble des parcelles ou opérations donnant sur un même espace.

Article 1AUx - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUx - 13 :

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
 - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
 - les essences des plantations à réaliser,

- les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),
- la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul)

Pour les aires de stationnement, les arbres de haute tige devront être répartis harmonieusement par unité de 6 emplacements.

- Toute voirie nouvelle de desserte principale d'une zone doit être traitée en plantations d'alignement.

Article 1AUx - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 1AUx - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article 1AUx - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE 1AUz

CARACTERE DE LA ZONE

Zone 1AUz :

Secteur 1AUz1 : ancien camps de Tournebride, RD157D

Secteur 1AUz2 : ancien camps de Tournebride, RD157D

Secteur 1AUz3 : Résidence du Général, RD5B

Cette zone est couverte pour partie par le périmètre de la ZAC du Domaine de Frescaty

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUz - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUz-2.

Article 1AUz - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone 1AUz sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans le présent article, à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de ne pas créer des délaissés de terrains inconstructibles.
- Les constructions et installations à usage de stationnement,
- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les clôtures.
- La démolition des constructions existantes.

Dans le secteur 1AUz1 sont également admis :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat ;
 - à l'industrie ;

- à la fonction d'entrepôt liée à la vocation de la zone ;

Dans les secteurs 1AUz1 et 1AUz3 sont également admis :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'hébergement hôtelier, y compris dans les secteurs de Préservation du patrimoine de parc paysager repérés au règlement graphique du PLU, sous réserve des dispositions particulières énoncées dans les articles suivants ;
 - aux commerces ;
 - aux bureaux ;
- Les constructions et installations à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
 - qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments destinés aux activités autorisées
- Les installations classées, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants,
 - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles soient masquées ou qu'elles respectent les obligations de planter formulées à l'article 13.

Dans le secteur 1AUz2 sont également admis :

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les constructions et installations à usage sportif, de loisirs et d'intérêt collectif à condition :
 - qu'elles soient liées aux activités autorisées dans le secteur 1AUz1 ;
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel des espaces environnants ;
 - qu'elles représentent, dans leur globalité, au maximum 20 % de la surface du secteur 1AUz2.

Article 1AUz - 3 :

Accès et voirie

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone 1AUz, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Pour être constructible, les unités foncières doivent disposer d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune.
- Des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Les caractéristiques des voiries et accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences des réglementations en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, protection civile... .
- Aucun accès direct nouveau n'est autorisé sur les bretelles d'autoroute.
- Les accès des unités foncières doivent être aménagés de façon à :
 - dégager la visibilité sur la voie
 - permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir, sans gêner la circulation sur la voie.
- L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 mètres. :

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5,00 m
 - largeur minimale de plate-forme : 8,00 m. Lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies secondaires et tertiaires peuvent être réduites.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il doit être prévu des liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article 1AUz - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas

d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

Tout nouveau réseau est à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Article 1AUz - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 1AUz - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Disposition générales

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition structuré et cohérent qui doit prendre en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (placette, rue, espace vert, cheminement piéton...).
- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière figurant sur les documents graphiques.

6.2 Dispositions spéciales par rapport à la RD657 :

- Aucune construction destinée à l'habitation ne peut être implantée dans une bande de 35 mètres comptée de l'axe de la RD657. Cependant, pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces distances peuvent être réduites respectivement à 25 mètres.

6.3 Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :

- afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes,
 - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.
 - afin de permettre une plus grande diversité des espaces, des rues et espaces de voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article 1AUz - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales:

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article 1AUz - 8 :

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

Pas de prescriptions

Article 1AUz - 9 :

Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières pour les « secteurs de préservation du patrimoine des parcs paysagers » situés en 1AUz3:

- Dans les secteurs de Préservation du patrimoine de parc paysager, tel que définit dans l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 400 m² et doit être constituée d'entités isolées dont la surface unitaire ne peut excéder 40 m².

9.3 Dispositions particulières :

- Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article 1AUz - 10 :**Hauteur maximale des constructions**

10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

10.2 Dispositions particulières pour les « secteurs de préservation du patrimoine des parcs paysagers » situés en 1AUz3:

- Dans les secteurs de Préservation du patrimoine de parc paysager, tel que définit dans l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres comptés du sol naturel à l'égout du toit.

Article 1AUz - 11 :**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Architecture et volumétrie:

- La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Pour les clôtures

- Les clôtures doivent être végétales. Des clôtures autres que végétales peuvent être autorisées à condition qu'un même type de clôture soit demandé pour l'ensemble des parcelles ou opérations donnant sur un même espace.

11.5 Dispositions particulières pour les « secteurs de préservation du patrimoine des parcs paysagers » situés en 1AUz3:

- Les constructions autorisées doivent proposer une volumétrie, un traitement architectural et des matériaux permettant une intégration en harmonie avec le cadre végétal du parc environnant.

Article 1AUz - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

- La mutualisation des places de stationnement entre plusieurs opérations distinctes est autorisée pour les occupations et usage du sol suivants :
 - Bureau
 - Commerce
 - Loisirs
 - Hôtellerie
 - Restauration

En cas de mutualisation, un bonus de 20% en moins est accordé par rapport aux obligations de réalisation de places de stationnement de chacune des opérations.

Article 1AUz - 13 :

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Toute demande d'autorisation de lotir doit comporter un plan de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir les grands principes d'aménagement, et les principaux éléments permettant d'apprécier la qualité spatiale ainsi que l'ambiance des espaces collectifs.
- Toute demande d'autorisation de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan doit définir en plus des principes d'aménagement :
 - la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
 - les essences des plantations à réaliser,
 - les caractéristiques du mobilier urbain (bancs, jeux, locaux-poubelles...),

- la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendie, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).
- Dans un souci d'équilibre du végétal et du minéral, la demande d'autorisation pourra être refusée en cas d'insuffisance de l'aménagement paysager, lequel doit faire une large place à la végétation.
- Espaces libres de toute construction, en dehors des « secteurs de préservation du patrimoine des parcs paysagers » situés en 1AUZ3 :
 - ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre (les végétaux existants sont pris en compte dans le calcul).
 - Les parkings aménagés à l'air libre, s'ils ne sont pas implantés au-dessus d'un sous-sol, doivent être plantés d'arbres à raison d'un plant au moins pour quatre places de stationnement
- Le « secteur de préservation du patrimoine des parcs paysagers » situés en 1AUZ3 doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité comportant des essences arborescentes et arbustives endémiques. Chaque arbre abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.
- Toute voirie nouvelle de desserte principale d'une zone doit être traitée en plantations d'alignement.

Dans le secteur 1AUZ2 :

- Ce secteur devra préserver à minima 90 % d'espaces libres de toute construction.
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.

Article 1AUz - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 1AUz - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article 1AUz - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à

la fibre optique lorsque celle-ci sera installée (installation préalable des gaines et fourreaux).

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone 2AU : route de Jouy ;

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 2AU - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU - 2.

Article 2AU - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU - 3 :

Accès et voirie

3.1 Accès :

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

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

Article 2AU - 4 :**Desserte par les réseaux**

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 2AU - 5 :**Superficie minimale des terrains**

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

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

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

Article 2AU - 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

Article 2AU - 8 :

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

Pas de prescriptions

Article 2AU - 9 :

Emprise au sol

Pas de prescriptions

Article 2AU - 10 :

Hauteur maximale des constructions

Pas de prescriptions

Article 2AU - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pas de prescriptions

Article 2AU - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article 2AU - 13 :

Espaces libres et plantations

Pas de prescriptions

Article 2AU - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article 2AU - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article 2AU - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pas de prescriptions

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone A ;

Secteur At1: Ferme Bradin

Secteur At2: Ferme Bradin

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article A - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article A - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole à condition que, pour celles qui sont concernées, leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public, ces distances étant notamment comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un bâtiment agricole.
- A condition d'être liées et situées à proximité d'une exploitation agricole, les constructions à usage de : haras, centre équestre et ferme pédagogique
- La transformation et l'extension mesurée des constructions existantes pour une destination de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de centre équestre à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées dans la zone;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- En outre, l'ensemble des constructions et installations autorisées mentionnées dans cet article est autorisé sous réserve de ne pas :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales des quartiers environnants.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel des zones limitrophes.

Dans le secteur At₁ et At₂, sont admis sous conditions :

- les constructions, extensions de constructions existantes ainsi que les bâtiments annexes sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site
 - d'être destinées à la vocation d'activités commerciales de tourisme (restauration et hébergement);

Article A - 3 :

Accès et voirie

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables et sentiers touristiques.
- La création d'accès nouveaux sur les RD inscrites au Schéma Routier Départemental est interdite sauf avis contraire de la commune et des services gestionnaires de ces voies

3.2 Voirie

- Pas de prescription

Article A - 4 :

Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 A - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article A - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

- En dehors des parties agglomérées telle que définies au code de la route :

La façade sur rue des constructions doit être implantée en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise cadastrale des routes départementales.

- Dans les autres cas : Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Toute construction doit être implantée **en retrait par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle**, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de la limite séparative que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

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

Pas de prescriptions

Article A - 9 :**Emprise au sol**

Dans les sous-secteurs At1 et At2 :

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

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

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 10 mètres hors tout pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et les activités accessoires (commerces, artisanat, bureau, ...).
- Ces règles ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur initiale est supérieure.
- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Article A - 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Architecture et volumétrie:

- La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- Les éléments saillants indépendants de la construction principale (parabole, ...) ne doivent pas être implantés sur la façade principale. ils ne peuvent être en outre autorisés que lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie de la construction et à la composition des façades et de la toiture.

Article A - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article A - 13 :

Espaces libres et plantations

- Les espaces de stationnement ne devront pas être visibles depuis la route départementale. Ils seront masqués par des haies, bouquets d'arbres ou alignements végétaux.
- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article A - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article A - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article A - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pas de prescriptions.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone N ;
Secteur Ne ;
Secteur Nj ;
Secteur NI ;
Secteur No1 ;
Secteur No2 ;

La zone N (dont les secteurs Ne, Nj, NI, No1 et No2) est concernée par un risque d'inondation réglementé par le PPRi de Moulins-Lès-Metz.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article N - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N - 2.
- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf : règlement graphique).
- tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 9,75 mètres de la berge des cours d'eau grevés par une servitude de halage.

Article N - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt;
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- les constructions, installations et aménagements liés à l'activité fluviale et à usage sportif et/ou de loisirs afin de favoriser les actions liées à la valorisation et au développement du domaine par VNF.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

- Pour les constructions existantes et légalement édifiées à vocation d'habitation et de commerces, liées ou non aux activités agricoles et forestières, sont admises la rénovation et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone ;
 - d'utiliser les structures existantes ;
 - de ne pas engendrer d'emprise au sol supplémentaire ;
 - de ne pas comporter de nouvelles fondations ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démolit est autorisée dans un délai de dix ans ;

En outre, ces types d'occupations et d'utilisations du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf. règlement graphique).

Dans le secteur Ne, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations ayant un rapport direct avec une activité sportive ou de loisirs.

Dans les secteurs Nj, sont admis sous conditions :

- Les travaux de rénovation et d'amélioration des abris de jardin existants et légalement édifiés à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - qu'ils ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone ;
 - d'utiliser les structures existantes ;
 - de ne pas engendrer d'emprise au sol supplémentaire ;
 - de ne pas comporter de nouvelles fondations ;

Dans les secteurs NI, sont admis sous conditions :

- Les travaux de rénovation et d'amélioration des constructions à vocation de loisirs existantes et légalement édifiés à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - qu'ils ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone ;
 - d'utiliser les structures existantes ;
 - de ne pas engendrer d'emprise au sol supplémentaire ;
 - de ne pas comporter de nouvelles fondations ;

Dans les secteurs No1 et No2, sont admis sous conditions :

- Les travaux de rénovation et d'amélioration des constructions à vocation horticole existantes et légalement édifiés à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - qu'ils ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone ;
 - d'utiliser les structures existantes ;
 - de ne pas engendrer d'emprise au sol supplémentaire ;
 - de ne pas comporter de nouvelles fondations ;

Article N - 3 :
Accès et voirie

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone N, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.
- La création d'accès directs individuels nouveaux sur les routes départementales est interdite

3.2 Voirie :

Pas de prescription

Article N - 4 :
Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement des eaux usées :

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), 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 N - 5 :

Superficie minimale des terrains

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article N - 6:

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

- En dehors des parties agglomérées telle que définies au code de la route :

Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue des constructions doit être implantée en recul minimum :

- de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes ;
- de 75 mètres par rapport à l'axe d'une voie classée à grande circulation ;
- de 10 mètres par rapport à l'emprise cadastrale des RD.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

- Dans les autres cas :

Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions doit être implantée en recul de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Dans l'ensemble de la zone N :

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative ou à 9,75 mètres de la berge des cours d'eau grevés par une servitude de halage.

Dans l'ensemble de la zone NI :

- Toute construction peut être implantée en limite ou en retrait par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

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

Pas de prescriptions

Article N - 9 :**Emprise au sol**

Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.
- Les Occupations et utilisations du sol admises à l'article N – 2 sont par ailleurs autorisées à condition de ne pas générer d'emprise au sol.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à celles nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt.

Dans le secteur Ne :

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie globale de l'unité foncière.

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

Dispositions générales :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion des secteurs Ne, Nj, et NI :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser 7 mètres.

Dans les secteurs Nj :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser 3 mètres hors tout.

Dans les secteurs NI, sont admis sous conditions :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas dépasser 5 mètres hors tout.

Dans les secteurs No1 et No2 :

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant, dont la hauteur initiale est supérieure.
- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres ;

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

11.1 – Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Architecture et volumétrie:

- La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les constructions voisines réalisées ou autorisées.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.4 - Clôtures:

- Les clôtures éventuelles devront être de type végétal.

Article N - 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Article N - 13 :

Espaces libres et plantations

- Les espaces de stationnement ne devront pas être visibles depuis la route départementale. Ils seront masqués par des haies, bouquets d'arbres ou alignements végétaux.
- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Article N - 14 :

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet. (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.)

Article N - 15 :

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article N - 16 :

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Pas de prescriptions.

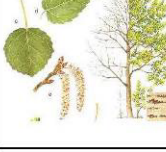
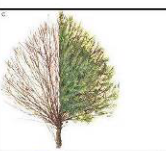
ANNEXES - LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

ESSENCES LOCALES présentes dans le PARC NATUREL REGIONAL DE LORRAINE



LES ARBRES

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES	
	Alisier blanc <i>Sorbus aria</i> Arbre, 6-12 m	Mai 	Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive	rouge orange septembre	Plein soleil Croissance faible Rustique, résistant à la pollution Arbre ornemental, particulièrement lorsqu'il est planté isolé ou en alignement	
	Alisier torminal ou Alisier commun <i>Sorbus torminalis</i> Arbre, 10-15 m	Blanche, mai 	coloration automnale de jaune à rouge	ovoïde, brun septembre - octobre	Mi-ombre à plein soleil Isolés, en alignement ou en haie brise-vent De préférence en sol calcaire et en situation chaude	
	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> Arbre, 15-20 m	Chaton jaune au printemps février - avril		petit cône globuleux persistant en hiver septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre croissance forte, Recépé, cet arbre de berge, devient touffu et forme de belles haies. Ses racines fixent l'azote et maintiennent les sols détrempés. En terrain humide et assez riche Bas ou mi-berge	
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Arbre, 25 m	chaton avril - mai	feuillage léger, vert clair - vert foncé,coloration automnale jaune 	petit cône sec allongé juin – août 	Plein soleil, croissance forte Belle écorce blanche argentée, cet arbre fera des merveilles dans un taillis (il rejette abondamment), isolé ou dans un alignement. En sol pauvre, bien drainé.	
	Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i> Arbre, 15 m,	Belle floraison blanche en grappe, odorante avril - juin	coloration automnale de jaune à orange	grappe pendante à drupes globuleuses, noires juillet – août	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux	
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES	
	Charme <i>Carpinus betulus</i> Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai	Marcescent (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver	ailé en grappes septembre – octobre	Mi-ombre croissance faible, supporte parfaitement la taille, excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charmille). En sol ni trop acide, ni trop humide	
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> Arbre, 25-35 m	chaton avril - mai	Marcescent couvert léger, coloration automnale orange	Gland	Plein soleil Croissance forte, Résistant aux vents Ce chêne peut être planté en haie ou en alignement. Mais c'est isolé qu'il se développe son port majestueux. En terrain assez lourd, riche et frais	
	Erable champêtre <i>Acer campestre</i> Arbre, 15-20 m	vert jaunâtre. avril/mai 	petites feuilles vert clair, coloration automnale jaunâtre couvert épais	samare septembre	Plein soleil. Croissance forte Installé en taillis ou en haie, (libre ou taillée), l'érable séduit par la teinte dorée de son feuillage automnal. En tout sol, non acide et surtout en exposition ensoleillée Sommet de berge	
	Erable plane <i>Acer platanoides</i> Arbre, 20-30 m	jaune verdâtre, avant les feuilles, avril - mai		coloration automnale jaune orange brillant	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Superbe. Planté isolé ou en alignement ; en terrain frais.
	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i> Arbre, 20-30 m	vert jaunâtre en grappes mai vert foncé	coloration automnale jaune orange avec des panachures rougeâtres 	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour les alignements ou isolés dans un jardin. Préfère les sols frais à humides Sommet de berge	

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> Arbre, 5-40 m	brunâtre, avant les feuilles avril	foliation tardive coloration automnale tardive, tombe tardivement	samare pendante, persistante en hiver septembre	Plein soleil Croissance forte, résistant aux vents, isolé, en bosquet, en alignement, le frêne s'apprécie pour son feuillage léger qui joue avec le vent Eviter les sols secs. Mi-berge
	Hêtre <i>Fagus sylvatica</i> Arbre, 40 m	chaton globuleux avril - mai	couvert épais coloration automnale jaune marcescent 	faine octobre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible. En haie brise-vent, isolé dans le jardin, le feuillage marcescent du hêtre bruisse au vent tout au long de l'année quand il est taillé bas. Créé beaucoup d'ombre
	Merisier <i>Prunus avium</i> Arbre, 12-15 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de rouge à orange 	merise rouge ou noirâtre comestible en été juin - juillet	Ce fruitier sauvage offre une floraison odorante et blanche, de délicieuses merises et un magnifique feuillage automnal. A installer dans une haie, un bosquet ou en isolé. De préférence en sol fertile, profond et humide. Sommet de berge
	Peuplier tremble <i>Populus tremula</i> Arbre, 10-30 m	chaton avant les feuilles mars - avril	foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre	capsule à graines cotonneuses	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Planté isolé, près de la maison, le tremble fait merveille : ses feuilles frémissent au moindre souffle et s'enflamment de couleurs vives en l'automne. Partout mais de préférence en sol frais et lourd. Eviter les berges
	Poirier sauvage <i>Pyrus pyraster</i> Arbre, 10-20 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de jaune à orange	petite poire septembre	Plein soleil, croissance forte Joli port, floraison printanière blanche, fruits faisant le plaisir des oiseaux et des cuisiniers curieux... Ce poirier s'installe dans les haies, de préférence au sud. En terrain bien drainé. Sommet de berge
	Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i> Arbre, 10 m	blanche et rose avril - mai		petite pomme, jaune verdâtre septembre - octobre	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte Fleurs et fruits décoratifs, buissonnant, il est parfait dans un petit jardin. Mi ou sommet de berge
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUIFICATION	REMARQUES
	Saule blanc <i>Salix alba</i> Arbre, 15-20m	chatons (pieds mâles) mars - avril	feuille au revers argenté. feuillage léger 	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte En têtard ou recépé. Fixe la terre. En sol humide. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m				Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m	Chaton avant les feuilles, mars - avril 	vert clair feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule pourpre <i>Salix purpurea</i> Arbuste, 1-4 m				Plein soleil Croissance forte En bord de cours d'eau, plante cultivée comme osier. Bas ou mi berge
	Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i> Arbre, 2-10m	chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger argenté, jaune-orangé en hiver	capsule mai - juin	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, plante mellifère Avec ses racines fixant le sol, cet arbre compose haies et brise-vent. Bas ou mi berge
	Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i> Arbre 9 m	blanche mai - juin	coloration automnale de jaune orange à rouge orange	petit, rouge vif, persistant l'hiver septembre	Plein soleil, croissance forte Rustique, ce sorbier est très décoratif par ses grappes de baies rouges qui persistent jusqu'au cœur de l'hiver et qui sont le régal des grives en automne. A planter isolé ou en alignement. En tout sol.

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Sorrier domestique <i>Sorbus domestica</i> Arbre 5-30 m		Feuillage découpé	Cornues : fruits comestibles blettes. confiture et eau-de-vie. Octobre	Recommandé comme sujet isolé dans le jardin, en situation chaude. De préférence en sol calcaire.
	Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i> Arbre, 30 m	très odorante juin - juillet	couvert épais coloration automnale jaunâtre 	capsule octobre	Plein soleil Croissance forte En alignement, isolé, dans la haie (lorsqu'il est recépé). Comment se passer du tilleul, de sa floraison parfumée, de son ombrage doux ? Supporte de nombreux sols (même calcaires et lourds) Sommet de berge

LES ARBUSTES

	Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Arbuste, 1-5 m	blanche verdâtre mai	vert mat	petite baie rouge puis noire à maturité août	Plein soleil à mi-ombre mellifère. S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, lourds, assez frais, voire humides. Mi berge
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> Arbuste, 1-8 m	Floraison jaune d'or en mars 	coloration automnale jaune à jaune brun	Baie rouge foncé (les cornouilles), comestible à maturité septembre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère A découvrir : isolé, en taillis ou en haie, cet arbuste se couvre d'une spectaculaire floraison hivernale.
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> Arbrisseau, 1-4 m	Blanche, parfumée, mai/juin 	coloration automnale rouge	petite baie noire toxique septembre - octobre	Plein soleil. Mellifère, croissance forte. Ses rameaux font merveilles dans les haies et massifs. En sols calcaires de préférence. Mi ou sommet de berge
	Eglantier commun Rosier des chiens <i>Rosa canina</i> Arbrisseau, 3-5 m	Blanche ou rose odorante mai - juin		Baie rouge comestible 	Lumière Arbustes qui reste longtemps décoratif Epines (utilisée pour les haies défensives), croissance forte

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Faux pistachier <i>Staphylea pinnata</i> Arbuste 5 m	Fleurs blanches et roses de mai à juillet		Fruits toxiques	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour orner massifs et haies
	Framboisier <i>Rubus idaeus</i> Arbuste, 0.6-1.5 m	blanche ou verdâtre mai - août		framboise juillet - septembre	Plein soleil Croissance rapide Pour une haie gourmande...
	Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> Arbuste, 3-7 m	blanc verdâtre avril - juin 	vert foncé, pourpre orangé en automne	bonnet d'évêque, rouge-orangé en septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia. Le fusain est parfait en haie ou bosquet. A tailler sévèrement à la plantation pour qu'il se ramifie bien. Bas ou mi berge
	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> Arbuste 2-8 m	Avril à mai			Plein soleil Croissance faible Parfait sur les talus rocailleux ou dans la haie En terrain bien drainé.
	Groseille à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> Arbuste, 0.6-1.2 m	rouge et verdâtre mars - avril		grosse baie juin - août comestibles	Pein soleil à mi-ombre Croissance moyenne mellifère épines (utilisation en haie défensive) Utilisation des fruits Terrain argileux, peu acide
	Groseille rouge <i>Ribes rubrum</i> Arbuste, 0.6-1.5 m	en grappes, blanche mars - avril		baie rouge juin - août comestibles	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère Dans les massifs et le potager, en clôture gourmande.
	Houx <i>Ilex aquifolium</i> Arbuste 2-10 m		Feuillage vert luisant	Baie rouge	Ombre à mi-ombre Bel arbuste, isolé ou en haie, il se taille très bien. Croissance faible Sol non calcaire

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Néflier <i>Mespilus germanica</i> Arbuste 2-6 m	blanche, grande mai – juin 	vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun	néfle, gros, rouge clair brunâtre. comestible blet. Oct- nov 	Plein soleil Croissance faible Le néflier s'installe dans la haie ou dans le bosquet. Mais c'est isolé qu'il séduit par sa forme, sa floraison, et ses épines. En sol léger, peu humide.
	Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i> Arbuste, 3 - 6 m	jaunâtre mai - juin	vert foncé, coloration automnale de jaune à brun clair	petite drupe noire septembre - octobre	Plein soleil Croissance forte Buissonnant, cet arbuste est parfait pour combler la base des haies dégarnies. Ses épines lui assurent un rôle défensif. En terrain calcaire, bien exposé.
	Noisetier <i>Corylus avellana</i> Arbuste, 3-5 m	chaton janvier – mars	couvert plus ou moins épais, coloration automnale de jaune à brun	noisette septembre – octobre, nombreuses variétés cultivées pour les fruits.	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. Tout type de sol mais de préférence en terrain frais et pas trop acide. Mi ou sommet de berge
	Prunellier, épine noire <i>Prunus spinosa</i> Arbuste, 4 m	blanche avant les feuilles avril	petites feuilles	prunelle bleu noirâtre persistant longtemps août - novembre	Plein soleil, mi-ombre Utilisé dans la constitution de haies vives, défensives (épines). Le prunellier devient vite encombrant.
	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> Arbuste, 3-10 m	blanche ou jaunâtre, odorante juin - juillet	odorant	Grappe de baie noire septembre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte. Cet arbuste propose mille délices aux connaisseurs. Il s'installe dans la haie et dans les bosquets. Taillé, il orne les massifs. De préférence en sol profond et peu acide. Sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Troène <i>Ligustrum vulgare</i> . Arbuste, 1-3 m	blanche, odorante mai - juin	semi persistant, vert mat parfois panaché	baie noire, persistant longtemps septembre	Plein soleil, croissance forte, Avec son feuillage semi persistant, sa floraison blanche parfumée laissant la place à de petites baies noires, le troène compose de superbes haies. Tout type de sol. Bas ou mi berge
	Viorne lantane ou viorne mancienne <i>Viburnum lantana</i> Arbuste, 1-4 m	blanche, odorante mai - juin	vert clair, grande coloration automnale rouge	baie rouge puis noire à maturité. juillet - septembre	Mi-ombre Croissance forte. En haie et dans les massifs, cette viorne fera merveille avec ses fleurs odorantes, ses baies rouges puis noires et son feuillage devenant d'un rouge intense en automne. En sol calcaire et sec
	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> Arbuste, 1-4 m	blanche mai - juin	coloration automnale rouge	baie globuleuse, rouge vif septembre - décembre	Plein soleil. Croissance forte. Une touche de rouge dans le jardin ! Telle est la couleur des baies de cette viorne, et de son feuillage automnal. Pour orner haies et massifs. Parfait pour les sols légèrement acides et humides