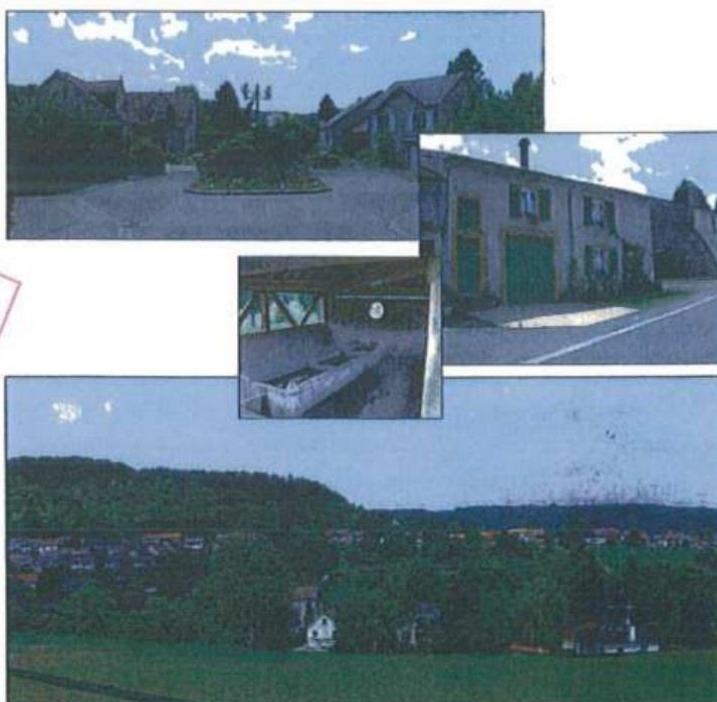




Commune de  
**PLESNOIS**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4 – REGLEMENT



APPROBATION DE LA RÉVISION par DCM DU 16/09/09

APPROBATION DE LA MODIFICATION par DCM DU 24/09/2012

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DCM DU 11/02/2013 *jk*

## SOMMAIRE

	Pages
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	p.1
Article 1 Champ d'application territorial du plan .....	p.2
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	p.2
Article 3 Division du territoire en zones .....	p.5
Article 4 Adaptations mineures .....	p.6
Article 5 - Prise en compte des constructions existantes .....	p.7
Article 6 - Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones .....	p.7
Article 7 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....	p.7
Article 8 Sites Archéologiques .....	p.7
 <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	p.8
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone       Ua .....	p.9
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone       Ub .....	p.16
 <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	p.23
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone       1AU .....	p.24
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone       1AUx .....	p.31
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone       2AU .....	p.37
 <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	p.40
Dispositions applicables à la zone A .....	p.41
 <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES                   ET FORESTIERES</b> .....	p.45
Dispositions applicables à la zone N .....	p.46
 <b>TITRE VI - ANNEXES</b> .....	p.50
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme .....	p.51
2. Définition des espaces boisés classés .....	p.54
3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS .....	p.55
4. Définitions utiles .....	p.57
5. Illustrations .....	p.60
6. Pour information : cartographie des aléas "mouvements de terrain" .....	p.63

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESNOIS

REGLEMENT

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123.1 et R. 123.9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLESNOIS, délimité sur le plan n°5.1. "Plan d'ensemble (territoire communal)" à l'échelle du 1/5000<sup>e</sup> et sur le plan n°5.2. "Plan de zonage (village)" à l'échelle du 1/2000<sup>e</sup> par tiretés entrecoupés de croix.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

#### Article R.111-2

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

#### Article R.111-4

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

#### Article R. 111-15

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

#### Article R. 111-21

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

- II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme:

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L.111-10 : projet de travaux publics
- article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
- article L.311-2 : Z.A.C.
- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière

- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural :  
remembrement - aménagement.

III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du P.L.U..

IV. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430- 2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80- 531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1<sup>er</sup> du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

V. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L123-1-2

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1, Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

#### Article L.332-7-1

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123- 1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000- 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques ».

### VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

#### Article L442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L 111-5-4 ».

#### Article L442-10

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

#### Article L442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, figure dans les annexes du PLU.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines "zones U", à urbaniser "zones AU", agricoles "zones A" et naturelles "zones N".

#### **I - LES ZONES URBAINES**

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

Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

##### **☒ La zone Ua**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien du village de Plesnois, où les constructions sont principalement implantées en ordre continu.

##### **☒ La zone Ub**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village de Plesnois (des années 50 à nos jours), mais recouvrant aussi "Villers" et "le Point du Jour".

#### **II - LES ZONES A URBANISER**

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

##### **☒ La zone 1AU et les secteurs de zone 1AUa, 1AUb et 1AUe**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opérations d'aménagement groupé (secteur 1AUa) ou au coup par coup (secteur 1AUb).

Elle est principalement réservée aux constructions à usage d'habitation, mais autorise également certaines activités non nuisantes (commerces, services, bureaux, ...).

Le secteur 1AUe est réservé pour la réalisation d'équipements publics.

##### **☒ La zone 1AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, réservée à des activités artisanales et aux constructions associées. Elle correspond au périmètre de la Z.A.C. 1 du Parc Artisanal Val Euromoselle (1<sup>e</sup> phase du projet intercommunal).

**☒ La zone 2AU et le secteur de zone 2AUx**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à long terme.

Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

Un secteur 2AUx a été repéré au plan : il est réservé à des activités artisanales et correspond au périmètre de la Z.A.C. 2 Pars Artisanal Val Euromoselle (2<sup>e</sup> phase du projet intercommunal).

**III - LES ZONES AGRICOLES**

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

**☒ La zone A et le secteur de zone An**

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

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

La zone dispose d'un secteur An qui ne sera pas constructible.

**IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

**☒ La zone N**

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

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cependant, en règle générale, les constructions y sont interdites.

---

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

**ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

**ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

**ARTICLE 7 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet coordonnateur de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Région Lorraine - le 15 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le P.L.U. doit être compatible.

**ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

1. "En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 - ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance."
2. "En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :
  - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
  - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal".

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESNOIS

REGLEMENT

**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ua est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien du village de Plesnois ; les constructions y sont principalement implantées en ordre continu.

*La zone Ua est concernée par des aléas "mouvements de terrain", reportés à titre d'information sur la carte annexée au présent règlement.*


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

##### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Dans cette zone, les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

1. Les constructions destinées :
  - à l'hébergement hôtelier
  - à des activités industrielles
  - à des activités d'artisanat, autres que celles visées à l'article Ua 2 - alinéa 3
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière, autres que celles visées à l'article Ua 2 - alinéa 4
2. Les lotissements à usage :
  - d'habitation
  - d'activité
3. Les installations classées
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Ua 2 - alinéa 5
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole 

**ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Dans les dépendances et annexes de constructions d'habitation : élevage de toute nature interdit.
2. Pour les constructions destinées à des activités d'artisanat : seules la rénovation et l'extension des constructions existantes sont autorisées.
3. Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole : seules la rénovation, l'extension et la reconstruction des constructions existantes sont autorisées.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération d'urbanisme ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et la R.D.50.

**II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse supérieures à 40 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - Eau potable**

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

**II • Assainissement****a) Eaux usées**

La commune de PLESNOIS étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif intercommunal (collecte et épuration), dont la gestion est assurée par la Communauté de

Communes de Maizières-lès-Metz, le raccordement au réseau de collecte de toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif pourra être autorisé. L'installation devra toutefois avoir reçu l'accord du gestionnaire (la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz) et être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, dès que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

Les techniques dites "alternatives" sont encouragées pour l'évacuation des eaux par infiltration.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction principale doit s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou dans le prolongement des constructions voisines préexistantes, lorsque celles-ci sont implantées en retrait, avec une tolérance de 2,00 mètres maximum, en plus ou en moins.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux bâtiments publics de la commune (mairie, école,...).

### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La façade sur rue des constructions doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison : un mur plein de même matériau et même couleur que la façade principale, et d'une hauteur minimale de 2,50 mètres.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

3. La règle de l'alinéa 1 ne s'applique pas dans la "rue Haute" de la commune en cas de deuxième ou troisième rang de constructions.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux bâtiments publics de la commune (mairie, école,...).

#### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture, non compris les chiens assis.  
La hauteur sous égout de la construction projetée est limitée à 7,50 mètres
2. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux bâtiments publics de la commune (mairie, école,...).

#### **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **I - Prescriptions générales**

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition urbaine globale à savoir la rue, la place, l'îlot.

##### **II - Prescriptions particulières**

###### **a) Toitures**

###### *a1) Formes et volumes*

- Les toitures seront de préférence à deux pans en façade sur rue avec le faîtage parallèle à la rue.
- Néanmoins, les toitures à 3 ou 4 pans sont autorisées. La pente de ces toitures devra être comprise entre 25° et 40°.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées ou accessibles
- Les toitures mono-pan sont interdites pour les constructions principales hormis les extensions.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en toiture

## a2) Matériaux

1. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

- Constructions principales, extensions (hormis véranda) et annexes accolées : tuiles en terre cuite ou les tuiles béton de couleur rouge ou rouge flammée.
- Extensions type "véranda" : tuiles de couleur rouge ou rouge flammée, ou matériaux transparents du type verre ou polycarbonate.
- Abris de jardin, locaux techniques pour piscine : couverture de couleur rouge

2 En cas d'impossibilité technique pour la toiture, lors de la rénovation ou la réfection de bâtiments existants, de recevoir des tuiles, on autorise l'utilisation des matériaux d'origine même si ceux-ci sont différents de ceux imposés par le P.L.U. (par exemple l'ardoise,...).

## b) Façades

- Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige/ocre).
- Pour les façades des constructions principales, sauf exception ci-après, seuls sont autorisés les enduits au mortier de chaux et de sable local et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent. En outre, les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres de taille originellement destinées à l'être.
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade. Néanmoins, le bois ne sera pas peint.
- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Sauf cas de rénovation de bâtiments agricoles, les bardages en bois, métalliques et les matériaux d'aspect plastiques sont interdits.
- Dans le cas de rénovation de bâtiments agricoles, le bardage bois est autorisé.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins et des locaux techniques pour la piscine, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin et les locaux techniques pour la piscine seront :
  - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale ;
  - soit en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale ;
  - Tout autre matériau est interdit.
- À condition d'être en bon état, les maçonneries traditionnelles (linteaux, corniches, encadrements de baies en pierre de taille, ...) seront conservées et si possible restaurées. En cas de remplacement, elles seront restituées selon leur aspect et leur matériau d'origine. En outre, leur mise en peinture est interdite.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en plaquettes de pierre ou carrelages sont interdits.

## c) Percements et fermetures

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets). À l'exception du noir, toutes les teintes sont admises.
- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont donc interdits.

- Le rythme des percements et leur proportion doivent faire référence au bâti traditionnel, sans pour cela être une reconduction de celui-ci. En cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment, les percements devront être plus hauts que larges et respecter l'esprit architectural lorrain.
- Sont interdits :
  - la suppression des volets battants.
  - les balcons en façade sur rue.


#### d) Murs et clôtures

- Les murs assurant la continuité du bâti et délimitant l'espace public sont à préserver.
- En centre ancien, les seules clôtures sur rue autorisées sont les murs pleins assurant une continuité dans le bâti continu. Ces murs doivent se situer dans le prolongement de la façade, et non en avant de celle-ci.  
Ils devront respecter une hauteur minimale de 1 mètre et une hauteur maximale de 2 mètres. En outre, ces murs pleins devront être en harmonie (matériaux et couleurs) avec la construction principale et le bâti environnant.  
Ainsi, les matériaux destinés à être recouverts, comme les agglomérés, ne devront pas être laissés à l'état brut, mais devront être peints, enduits ou crépis dans la même teinte que celle utilisée pour la construction principale.
- Toute autre clôture est interdite.

#### e) Adaptation au terrain naturel

- Afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, les accès aux dalles basses du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 1 mètre au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel, au niveau de la façade sur rue.

III - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

IV - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (lavoir, croix de chemin,...) :

- la démolition ou la destruction est interdite ;
- toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément - pour cela, tous les travaux seront soumis à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Moselle ;
- tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

### ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- |   |   |
|---|---|
| -logement ( <i>sauf cas particulier ci-après</i> )  | 2 emplacements aériens par<br>Logements, dont 1 hors accès garage et non clos |
| - <u>cas particulier</u> : logement en immeuble collectif, situé <i>rue Haute</i> et <i>rue du Centre</i> | 1,2 emplacement aérien, hors accès <i>garage et non clos, par logement</i>    |
| - restaurant  | 1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle                                 |
| - commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente   | 1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>  |
| - bureaux   | 1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>  |
| - maison de retraite  | 1 emplacement pour 10 lits  |
| - artisanat   | 1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>   |

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors-œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
4. *cf. titre I - Dispositions générales, article 2 alinéa VI.*

#### **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues.
2. Les essences locales sont à privilégier.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 2 :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village de Plesnois (des années 50 à nos jours). Elle recouvre aussi les anciens hameaux de "Villers" et du "Point du Jour" qui, en s'étendant, sont venus rejoindre le village de Plesnois.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements publics (école, terrains de sports, ...).

*La zone Ub est concernée par des aléas "mouvements de terrain", reportés à titre d'information sur la carte annexée au présent règlement.*


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

##### - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites :

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à des activités d'artisanat, autres que celles visées à l'article Ub 2 - alinéa 3
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière, autres que celles visées à l'article Ub 2 - alinéa 4
2. Les lotissements à usage d'activité
3. Les installations classées :
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Ub 2 – alinéa5
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole. 

**ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Dans les dépendances et annexes de constructions d'habitation : élevage de toute nature interdit.
2. Les constructions destinées, à l'hébergement hôtelier, à condition d'être d'une capacité inférieure à 12 lits.
3. Pour les constructions destinées à des activités d'artisanat : seules la rénovation et l'extension des constructions existantes sont autorisées.
4. Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole : seules la rénovation, l'extension et la reconstruction des constructions existantes sont autorisées.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
6. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération d'urbanisme ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et la R.D.50.

**II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse supérieures à 40 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - Eau potable**

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

## **II - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

La commune de PLESNOIS étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif intercommunal (collecte et épuration), dont la gestion est assurée par la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz, le raccordement au réseau de collecte de toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif pourra être autorisé. L'installation devra toutefois avoir reçu l'accord du gestionnaire (la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz) et être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, dès que celui-ci aura été réalisé.

### **b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

Les techniques dites "alternatives" sont encouragées pour l'évacuation des eaux par Infiltration.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. Pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, la règle ne s'applique qu'à l'une des voies ; le choix de la voie est laissé à l'appréciation de l'autorité compétente. Le recul vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3 mètres.
3. En cas d'extension d'un bâtiment existant, la nouvelle construction pourra s'aligner sur la façade du bâtiment existant.
4. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après : - R.D. 50, hors zone agglomérée : 20 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux bâtiments publics de la commune (mairie, école,...).

**ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Seules les annexes à usage d'abri de jardin et/ou de local technique pour piscine sont autorisées ; elles seront édifiées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
3. -En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux bâtiments publics de la commune (mairie, école,...).

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants de 3 mètres minimum.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux bâtiments publics de la commune (mairie, école,...).

**ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol totale des bâtiments à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.
- Une annexe à usage d'abri de jardin et/ou de local technique pour piscine sera autorisée par unité foncière ; son emprise au sol totale ne devra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface brute.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux bâtiments publics de la commune (mairie, école,...).

**ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.
2. La hauteur sous égout de la construction projetée est limitée à :
  - 7,50 mètres pour les maisons individuelles
  - 9,00 mètres pour les immeubles collectifs
3. La règle précédente ne s'applique pas pour la rénovation des constructions existantes, dotées d'un toit terrasse ou d'un toit mono-pan.
4. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur au faîtage de la construction projetée est fixée à 3 mètres.

5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux bâtiments publics de la commune (mairie, école,...).

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition urbaine globale à savoir la rue, la place, l'îlot.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

##### *a1) Formes et volumes*

- La pente des toitures des constructions principales et des extensions, hormis les vérandas, abris de jardin et locaux techniques piscine, devra être comprise entre 25° et 40°.
- Les toitures à 2, 3 ou 4 pans sont autorisées, mais les toitures mono-pan sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées ou accessibles.
- Les panneaux solaires et cellules photo voltaïques sont autorisés en toiture.

##### *a2) Matériaux*

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont :

- Constructions principales, extensions (hormis véranda) et annexes accolées : tuiles en terre cuite ou les tuiles béton de couleur rouge ou rouge flammée.
- Extensions type "véranda" : tuiles de couleur rouge ou rouge flammée, ou matériaux transparents du type verre ou polycarbonate.
- Abris de jardin, locaux techniques pour piscine : couverture de couleur rouge
- En cas d'impossibilité technique pour la toiture, lors de la rénovation ou la réfection de bâtiments existants, de recevoir des tuiles, on autorise l'utilisation des matériaux d'origine même si ceux-ci sont différents de ceux imposés par le P.L.U. (ardoise, ...)-

#### **b) Façades**

- Le ton général des murs et façades des constructions est donné par le coloris des enduits dont la dominante est beige/ocre.
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les matériaux suivants : les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent, ainsi que le bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Sauf cas de rénovation de bâtiments agricoles, les bardages en bois, métalliques et les matériaux d'aspect plastiques sont interdits.
- Dans le cas de rénovation de bâtiments agricoles, le bardage bois est autorisé.
- Les bardages métalliques et les matériaux d'aspect plastiques sont interdits.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins et des locaux techniques pour la piscine, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin et les locaux techniques pour la piscine seront :

- soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale ;
  - soit en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale ;
  - Tout autre matériau est interdit.
- Néanmoins, le bois ne sera pas peint mais éventuellement lazuré dans des teintes bois


#### c) Percements et fermetures

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets). À l'exception du noir, toutes les teintes sont admises,
- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont donc interdits.

#### d) Murs et clôtures

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé :
  - soit un mur plein, d'une hauteur minimale de 1 mètre et une hauteur maximale de 2 mètres ;
  - soit un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, surmonté de dispositifs à claire-voie.
- Le mur plein ou le mur bahut seront réalisés en matériaux durs, enduit ou crépis en harmonie avec la construction principale (matériaux et couleurs).
- La hauteur maximum des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 2 mètres.
- La hauteur des autres clôtures est limitée à 2,00 mètres.

III - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

IV - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (lavoir, fontaine, calvaire...)

- la démolition ou la destruction est interdite ;
- toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément - pour cela, tous les travaux seront soumis à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Moselle ;
- tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

### **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- |  |   |
|--|---|
| - Maison individuelle  | 3 emplacements aériens dont 2 emplacements non clos, accessibles depuis la voirie |
| - Logement   | 2 emplacements, par logement + 1 emplacement pour 2 logts. (visiteurs)            |
| - Hébergement touristique (hôtel, gîte rural, chambre d'hôtes) | 1 emplacement par chambre   |
| - Restaurant   | 1 emplacement par 10 m <sup>2</sup> de salle                                      |
| - Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente  | 1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>  |
| - Bureaux  | 1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>  |
| - Maison de retraite   | 1 emplacement pour 5 lits   |

- artisanat 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
  3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
  4. *cf titre I - Dispositions générales, article 2 alinéa VI.*

#### **ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues.
2. Les essences locales sont à privilégier.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESNOIS

REGLEMENT

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES À URBANISER**

**CHAPITRE 1 :****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

**CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone 1AU** est une zone non équipée ou partiellement équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle comprend trois secteurs de zone :

- un **secteur 1AUa** : à vocation principale d'habitat et d'habitat aidé, il sera urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement groupé ;
- un **secteur 1AUb** : à vocation principale d'habitat, il sera urbanisé au coup par coup ;
- un **secteur 1AUe** : il est réservé à la réalisation d'équipements publics communaux (accueil et restaurant périscolaires, salle d'activités, aménagement entrée de village, stationnement...).

*La zone 1AU et ses secteurs de zone sont concernés par des aléas "mouvements de terrain", reportés à titre d'information sur la carte annexée au présent règlement.*

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

**ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - Sont interdites en zone 1AU, secteur de zone 1AUe exclu :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à des activités d'artisanat
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage d'activité
3. Les installations classées :
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1 AU 2 - alinéa I-4
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public

**II - Sont interdites en secteur de zone 1AUe :**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU 2 - alinéa II.

**ARTICLE 1AU 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS****I - En zone 1AU, secteur de zone 1AUe exclu :**

1. En secteur 1AUa : les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'opération pouvant être phasée.
2. Dans les dépendances de constructions d'habitation : élevage de toute nature interdit.
3. Les constructions destinées, à l'hébergement hôtelier, à condition d'être d'une capacité inférieure à 12 lits.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

**II - En secteur de zone 1AUe :**

1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
3. Les affouillements et exhaussements de sol liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération d'urbanisme ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et la R.D.50.

**II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Sauf en secteur de zone 1AUe, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise, dont 4,50 m de chaussée, 1,50 mètre de trottoir et 2 mètres de stationnement. De plus, le projet d'aménagement de la voirie devra recevoir l'aval de l'autorité compétente.
3. En secteur de zone 1AUe, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.
4. Les voies nouvelles en impasse, supérieures à 40 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
5. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - Eau potable**

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

**II - Assainissement****a) Eaux usées**

La commune de PLESNOIS étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif intercommunal (collecte et épuration), dont la gestion est assurée par la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz, le raccordement au réseau de collecte de toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif pourra être autorisé. L'installation devra toutefois avoir reçu l'accord du gestionnaire (la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz) et être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, dès que celui-ci aura été réalisé.

**b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

Les techniques dites "alternatives" sont encouragées pour l'évacuation des eaux par infiltration.

**III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue. et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 12 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. Pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, la règle ne s'applique qu'à l'une des voies ; le choix de la voie est laissé à l'appréciation de l'autorité compétente. Le recul vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3 mètres.
3. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après : - R.D. 50, hors zone agglomérée : 20 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Seules les annexes à usage d'abri de jardin et/ou de local technique pour piscine sont autorisées ; elles seront édifiées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot
4. Cet article ne s'applique pas au secteur de zone 1AUe ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sauf en secteur de zone 1AUe, sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants de 3 mètres minimum.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas au secteur de zone 1AUe ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. Dans la zone 1AU, sauf en secteur de zone 1AUe :
  - L'emprise au sol totale des bâtiments à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
  - Une annexe à usage d'abri de jardin et/ou de local technique pour piscine sera autorisée par unité foncière ; son emprise au sol totale ne devra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface brute.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. En secteur de zone 1AUe : pas de prescription.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.
- 2 La hauteur sous égout de la construction projetée est limitée à :
  - 7,50 mètres pour les maisons individuelles
  - 9,00 mètres pour les immeubles collectifs
- 3 Pour les constructions annexes isolées, la hauteur au faîtage de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
- 4 En secteur de zone 1AUe : pas de prescription.

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

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition urbaine globale à savoir la rue, la place, l'îlot.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

##### *a1) Formes et volumes*

- La pente des toitures des constructions principales et des extensions, hormis les vérandas, abris de jardin et locaux techniques piscine, devra être comprise entre 25° et 40°.
- Les toitures à 2, 3 ou 4 pans sont autorisées, mais les toitures mono-pan sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées ou accessibles.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en toiture.

##### *a2) Matériaux*

- Les seuls matériaux de couverture autorisés sont :
  - Constructions principales, extensions (hormis véranda) et annexes accolées : tuiles en terre cuite ou les tuiles béton de couleur rouge ou rouge flammée.
  - Extensions type "véranda" : tuiles de couleur rouge ou rouge flammée, ou matériaux transparents du type verre ou polycarbonate.
  - Abris de jardin, locaux techniques pour piscine : couverture de couleur rouge

##### *a3) En secteur de zone 1AUe*

- Pas de prescription.

#### **b) Façades**

- Le ton général des murs et façades des constructions est donné par le coloris des enduits dont la dominante est beige/ocre.
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les matériaux suivants : les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent, ainsi que le bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les bardages métalliques et les matériaux d'aspect plastiques sont interdits.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins et des locaux techniques pour la piscine, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin et les locaux techniques pour la piscine seront :
  - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale ;

- soit en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale ;
  - Tout autre matériau est interdit.
- Néanmoins, le bois ne sera pas peint mais éventuellement lazuré dans des teintes bois
- En secteur de zone 1AUe : pas de prescription.

#### c) Percements et fermetures

- Tous les types de matériaux (bois ce finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets). À l'exception du noir, toutes les teintes sont admises.
- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont donc Interdits.
- En secteur de zone 1AUe : pas de prescription.

#### d) Murs et clôtures

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé :
  - soit un mur plein, d'une hauteur minimale de 1 mètre et une hauteur maximale de 2 mètres;
  - soit un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, surmonté de dispositifs à claire-voie.
- Le mur plein ou le mur bahut seront réalisés en matériaux durs, enduit ou crépis en harmonie avec la construction principale (matériaux et couleurs).
- La hauteur maximum des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 2 mètres.
- La hauteur des autres clôtures est limitée à 2,00 mètres.
- En secteur de zone 1AUe : pas de prescription.

III - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

#### **I - Hors secteur de zone 1AUe :**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 

- Maison individuelle	3 emplacements aériens dont 2 emplacements non clos, accessibles depuis la voirie
- Logement	2 emplacements, par logement + 1 emplacement pour 2 logts. (visiteurs)
- Hébergement touristique (hôtel, gîte rural, chambre d'hôtes)	1 emplacements par chambre
- Restaurant	1 emplacement par 10 m <sup>2</sup> de salle
- Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- Bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
4. Dans le cas d'opération d'aménagement, des aires de stationnement pour visiteurs doivent être prévues à raison d'une place minimum par parcelle.

## **II - En secteur de zone 1AUe**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, et en nombre suffisant par rapport à la vocation du secteur de zone.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues.
2. Les essences locales sont à privilégier.
3. Sauf en secteur de zone 1AUe, les surfaces libres plantées ne pourront compter plus de 3 arbres de moyenne tige par terrain construit, et les arbres de haute tige y sont interdits.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 2 :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone 1AUx** est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à accueillir essentiellement des activités artisanales.

Elle correspond, approximativement, à la première phase d'aménagement du Parc Artisanal Val Euromoselle (un projet de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz). Elle intègre donc le périmètre de la Z.A.C.1 du Parc Artisanal, ainsi qu'un artisan existant.

La zone est couverte par une orientation sectorielle d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce 3 du présent dossier de P.L.U.*).

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

##### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances
  - à des activités industrielles
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage d'habitation
3. Les installations classées
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AUx 2 - alinéa 4
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

**ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités de commerce, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale présente sur la zone.
2. Les lotissements à usage d'activités, à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation de la zone.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
  - les aires de jeux et de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale présente sur la zone.
4. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 6 mètres du ruisseau de Plesnois afin d'en permettre l'accès (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau).

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération d'urbanisme ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et la R.D.50.
3. Un seul et unique accès à la zone 1AUX est autorisé depuis la voie communale "rue du Bois de la Forêt".

**II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les profils de voirie annexés à l'orientation sectorielle d'aménagement (*cf pièce 3 du dossier de P.L.U.*), à savoir :
  - *pour la voie principale* : au moins 13 mètres d'emprise, dont 7 mètres de chaussée, deux trottoirs et deux bandes vertes engazonnées et plantées (arbres de haute tige) entre la chaussée et les trottoirs ;
  - *pour les voies secondaires* : au moins 9,30 mètres d'emprise, dont 5,50 mètres de chaussée, deux trottoirs et une bande verte engazonnée et plantée (buissons) entre la chaussée et l'un des trottoirs.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour, c'est-à-dire qu'elles doivent présenter un rayon de braquage de 10 mètres.
4. Les pistes cyclables doivent avoir au moins 4,50 mètres d'emprise, dont 2,50 mètres de chaussée et deux bandes vertes (l'une engazonnée et l'autre plantée).

**ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

**I - Eau potable**

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

**II - Assainissement****a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature, l'état, et la quantité des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau. D'ailleurs, le raccordement est subordonné à l'accord préalable de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz, gestionnaire du réseau.

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Les techniques dites "alternatives" sont encouragées pour l'évacuation des eaux par infiltration.

**III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Sauf cas particulier mentionné ci-après, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions devra s'implanter à 10 mètres au minimum de l'emprise publique existante ou à créer, ou, le cas échéant, de la limite d'emprise de la voie privée existante ou à créer.
2. Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 30 mètres de la R.D.50 ni à moins de 15 mètres de l'emprise de la "rue du Bois de la Forêt", à l'exception des bâtiments communaux.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions (hors antennes relais et paraboles) est fixée à 10,50 mètres, avec une tolérance de + 2 mètres pour les locaux techniques fermés, hors antennes relais et paraboles.
2. **Rappel** : La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.  
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR****I - Prescriptions générales**

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition urbaine globale à savoir la rue, la place, l'îlot.

## II - Prescriptions particulières

### a) Toitures

#### a1) Formes et volumes

- Les toits terrasses seront végétalisés.
- Les toitures à deux pans seront avec faîtage parallèle à la rue pour le bâtiment principal.
- Tout autre type de toiture est interdit.

#### a2) Matériaux

- Pour les toitures à deux pans, les matériaux utilisés en couverture seront de préférence la tuile ou une imitation tuile, de couleur rouge.
- La toiture des extensions, dépendances et annexes à une construction principale pré-existante devra être traitée à l'identique (forme, volume, matériaux) avec celle de la construction principale.

### b) Façades

- Les teintes vives et le blanc pur sont globalement proscrits, mais tolérées en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade), alors que des teintes tirant sur le vert, le brun, le gris et le sable (beige/ocre) sont recommandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.
- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- La(les) façade(s) donnant sur la "rue du Bois de la Forêt" devront être traitées en façade noble.
- Les façades des extensions, constructions annexes et dépendances seront traitées en harmonie (matériau, couleur) avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Le bardage en tôle ondulée est interdit.

### c) Percements et fermetures

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes, fenêtres et volets).
- À l'exception du noir, toutes les teintes sont admises.

### d) Clôtures

- En cas d'enclos, seul un grillage de couleur vert foncé, sans mur-bahut et ne dépassant pas 2,50 mètres de hauteur, sera admis.
- Les clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire, précisant leur implantation et leurs caractéristiques.

### e) Aires de stockage et dépôts de matériaux

- L'impact visuel des aires de stockage et dépôts de matériaux extérieurs sera atténué par leur intégration dans le projet architectural et paysager d'ensemble.
- Le dépôt de déchets (végétaux ou autres) liés aux activités existantes est interdit sur l'ensemble des zones extérieures.
- Les ordures domestiques seront stockées dans les constructions ou dans des enclos.

III - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AUx 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées communes.

2. Les aires de stationnement réservées a cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Le stationnement est ainsi réglementé :

- activité commerciale	4 emplacements pour 100 m <sup>2</sup> de SHON
- activité tertiaire, bureau	1 emplacement pour 35 m <sup>2</sup> de SHON
- activité artisanale	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de SHON
• restaurant	2 emplacements pour 4 couverts
- hôtel	1 emplacement par chambre

Ces ratios ne tiennent pas compte du stationnement des poids lourds.
4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.  
S'agissant d'établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.  
Il sera demandé des emplacements pour handicapés à raison d'une place par 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou, à défaut, une place par opération.
5. *cf. titre I - Dispositions générales, article 2 alinéa VI.*

### **ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts ; ceux-ci devront représenter au minimum 25% de l'emprise de la parcelle.
2. Un schéma de plantations devra être joint à la demande de permis de construire.
3. L'impact visuel des aires de stationnement devra être atténué par la plantation d'arbres d'agrément ; il devra être planté un arbre pour six emplacements de stationnement réalisés.
4. La bande inconstructible de 15 mètres de large définie au bord de la "rue du Bois de la Forêt" sera aménagée de sorte qu'elle constitue un filtre végétal, composé d'arbres de moyenne tige, d'arbustes et de plantes rampantes.
5. La bande inconstructible de 30 mètres de large définie au bord de la R.D.50 sera aménagée en espace vert engazonné et planté, servant de zone tampon entre le village et le futur Parc Artisanal.
6. Pour les parcelles bordées par une piste cyclable, des écrans végétaux de 2 mètres de large, servant de zone tampon, seront aménagés en limite de parcelle.
7. Les voies de desserte interne seront bordées d'arbres de moyenne tige ou arbres d'agrément (voie principale, piste cyclable), ou bien d'arbustes (voie secondaire), conformément aux profils de voirie annexés à l'orientation sectorielle d'aménagement (*cf. pièce 3 du présent dossier de P.L.U.*).
8. L'entrée du Parc Artisanal depuis la voie communale sera traitée par un aménagement paysager de qualité, conformément à l'orientation sectorielle d'aménagement (*cf. pièce 3 du présent dossier de P. L.U.*).
9. Quelles que soient les plantations et aménagements paysagers, les essences locales sont à privilégier.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 3 :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à moyen et long terme. Cette zone doit être protégée afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains.

Ainsi, cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du P.L.U..

Un **secteur de zone 2AUx** a été repéré sur les plans de zonage : destiné au développement de l'urbanisation à moyen terme, il accueillera essentiellement des activités artisanales. Il correspond en fait à la deuxième phase d'aménagement du Parc Artisanal Val Euromoselle, un projet de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

Ce secteur de zone ne pourra, lui aussi, être mis en œuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.. De plus, le secteur 2AUx est couvert par une orientation sectorielle d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce 3 du présent dossier de P.L.U.*).

*La zone 2AU (sauf secteur 2AUx) est concernée par des aléas "mouvements de terrain", reportés à titre d'information sur la carte annexée au présent règlement.*

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

##### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
3. Les affouillements et exhaussements de sol liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. En secteur 2AUx : les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
5. En secteur 2AUx : les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 6 mètres du ruisseau de Plesnois afin d'en permettre l'accès (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

1. En zone 2AU, hors secteur de zone 2AUx : Pas de prescription.
2. En secteur 2AUx : les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

#### **I - En zone 2AU, hors secteur de zone 2AUx :**

1. La façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 7 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. Pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, la règle ne s'applique qu'à l'une des voies ; le choix de la voie est laissé à l'appréciation de l'autorité compétente.
3. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :  
- R.D. 50, hors zone agglomérée : 20 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.

#### **II - En secteur de zone 2AUx :**

1. Sauf cas particulier mentionné ci-après, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions devra s'implanter à 10 mètres au minimum de l'emprise publique existante ou à créer, ou, le cas échéant, de la limite d'emprise de la voie privée existante ou à créer.
2. Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 15 mètres de l'emprise de la voie communale et moins de 30 mètres de la R.D.50.

III - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

#### **I - En zone 2AU, hors secteur de zone 2AUx :**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**II " En secteur de zone 2AUx :**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

III - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants de 3 mètres minimum.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESNOIS

REGLEMENT

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone dispose d'un secteur An qui ne sera pas constructible (pour raisons paysagères, etc.).

*La zone A est concernée par des aléas "mouvements de terrain", reportés à titre d'information sur la carte annexée au présent règlement.*


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

#### - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I - Sont interdites en zone A (hors secteur An) :**

1. Les constructions destinées à des activités industrielles
2. Les lotissements à usage :
  - d'habitation
  - d'activité
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article A 2 - alinéa 4
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
6. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole 

#### **II - En secteur An :**

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :
  - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - des équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements ;
  - des affouillements et exhaussements de sol liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
  - à l'hébergement hôtelier, à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire (gîte rural, ferme auberge) ;
  - à des activités d'artisanat, des activités de commerce, des activités de bureaux ou de services : à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;
  - à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.
2. Le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole (habitation, ferme auberge, gîte rural, centre équestre, entreprise de travaux agricoles,...).
3. Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération d'urbanisme ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et la R.D.50.

**II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 m d'emprise.
3. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

**II - Assainissement****a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. L'installation devra avoir reçu l'accord du gestionnaire (la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz).

**b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

Les techniques dites "alternatives" sont encouragées pour l'évacuation des eaux par infiltration.

**II - Lignes électriques**

Pour toute nouvelle construction, les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enfouis.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions graphiques, la façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul d'au moins 10 mètres du-dit alignement.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - R.D. 50, hors zone agglomérée : 20 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour les habitations, et 10 mètres pour les autres constructions.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants de 3 mètres minimum.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur sous égout de la construction à usage d'habitation est fixée à 5,50 mètres ; la construction sera alors de type R+1. les combles pouvant être aménagés.
2. Une tolérance de plus ou moins 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est tolérée pour l'implantation de la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) 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 matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole^ (lavoir, fontaine, croix de chemin) :
  - la démolition ou la destruction est interdite ;
  - toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément - pour cela, tous les travaux seront soumis à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Moselle ;
  - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les éléments paysagers (alignement d'arbres, haies, ripisylve, boqueteaux, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles "⊙" devront, en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, être conservés.

Toutefois, si nécessaire, leur modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

En outre, leur déplacement est toléré, sous réserve que ce soit à proximité immédiate.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESNOIS

REGLEMENT

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

En **zone N** peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

*La zone N est concernée par des aléas "mouvements de terrain", reportés à titre d'information sur la carte annexée au présent règlement.*

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

#### **- Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **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.

#### **Sont donc interdites :**

1. Toute nouvelle construction destinée :
  - à l'habitation et ses dépendances
  - à l'hébergement hôtelier
  - à des activités industrielles
  - à des activités d'artisanat
  - à des activités de commerce
  - à des activités de bureaux ou de services
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage :
  - d'habitation
  - d'activité
3. Les installations classées, à l'exception des carrières.

4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les décharges
  - les affouillements exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article N 2 - alinéa 4
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Pour les constructions existantes, seuls l'entretien, l'adaptation et la réfection sont autorisés.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
4. Les affouillements et exhaussements de sol liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
5. Les carrières.
6. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
7. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 6 mètres du ruisseau de Plesnois afin d'en permettre l'accès (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération d'urbanisme ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et la R.D.50.

#### **II - Voirie**

2. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions graphiques, la façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul d'au moins 10 mètres du-dit alignement.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - R.D. 50, hors zone agglomérée : 20 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour les habitations, et 10 mètres pour les autres constructions.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants de 3 mètres minimum.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

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

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
  - Le classement 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.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESNOIS

REGLEMENT

**TITRE VI :**

**ANNEXES**

**1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX  
EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A  
L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME**  
(article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

**Rappel (article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme)**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

**Article L.123-2**

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

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

**Article L.230-1**

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

**Article L.230-2**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

#### **Article L.230-3**

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

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

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

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L.230-4**

Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de

l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3.

#### **Article L230-4-1**

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

#### **Article L.230-5**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L.230-6**

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## **2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES** (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er Livre III du Code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

### **3. DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU COS**

#### **Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme**

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de 5 m<sup>2</sup> par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

#### **Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme**

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume Ces bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8<sup>e</sup> de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter

sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R. 123- 9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

## **4. DEFINITIONS UTILES**

### **I - Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping**

*Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R. 111-30).*

#### **a) Habitations légères de loisirs**

##### **Article R.111-31**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

##### **Article R.111-32**

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
  - 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
  - 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
  - 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.
- En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

#### **b) Résidences mobiles de loisirs**

##### **Article R.111-33**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

##### **Article R.111-34**

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

##### **Article R.111-35**

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

### ***Sous-section 3 : Caravanes***

#### **Article R.111-37**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

#### **Article R.111-38**

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre 1er du livre IV du code forestier.

#### **Article R.111-40**

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **II- Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**

### ***a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager***

#### **Article R.421-19**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

***b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable***

**Article R.421-23**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

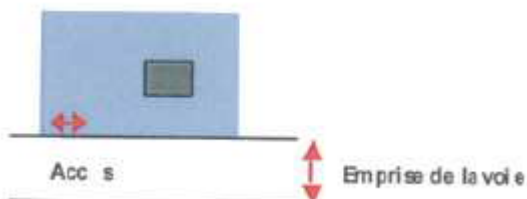
- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre 1er du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage

## 5. ILLUSTRATIONS

Les schémas présentés ci-dessous viennent illustrer certaines règles d'urbanisme inscrites dans le règlement du P.L.U..

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### Exemple 2 (zone 1AU) :



"Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise, dont 4,50 m de chaussée, 1,50 mètre de trottoir et 2 mètres de stationnement."

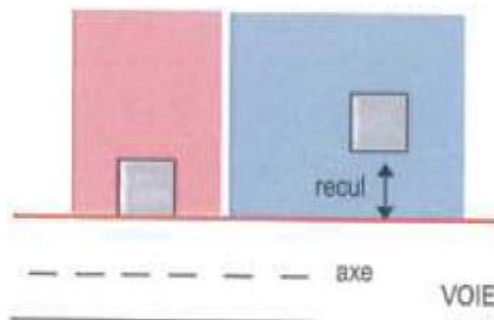
#### Exemple 1 (zones Ua et Ub) :

"Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise (Ua) / 6 mètres d'emprise (Ub)."

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

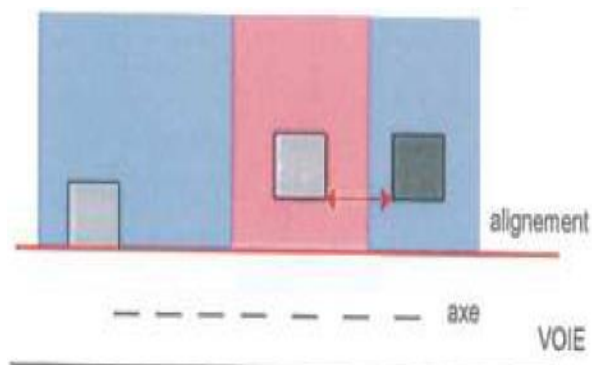
Implantation en recul de l'alignement

Implantation à l'alignement



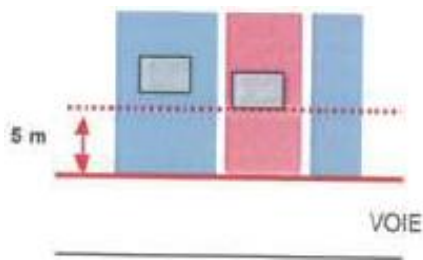
Implantation à l'alignement par rapport à la voie

Implantation dans le prolongement d'une construction voisine préexistante

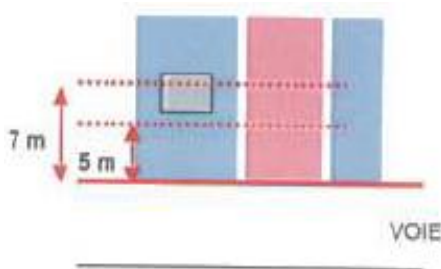


#### Exemple. 1 (zone Ua) :

"Toute construction principale doit s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou dans le prolongement des constructions voisines préexistantes, lorsque celles-ci sont implantées en retrait."

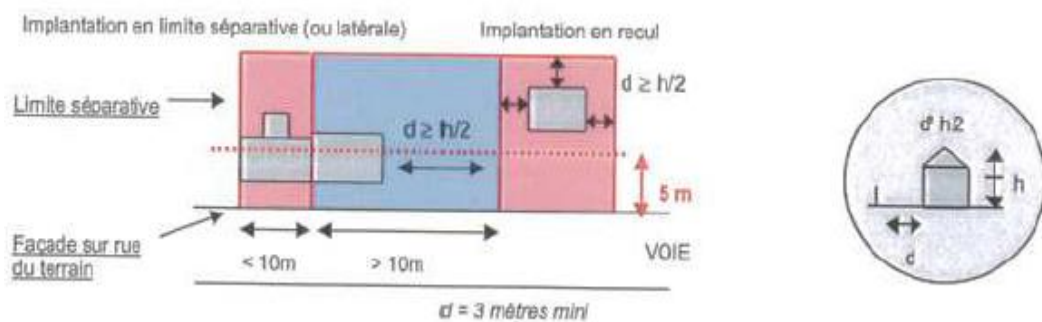
**Exemple 2 (zone Ub)**

"La façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer."

**Exemple 3 (zone 1AU) :**

"La façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 7 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer."

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

**Exemple 1 (zone Ua) :**

"Sur une profondeur de 5 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre."

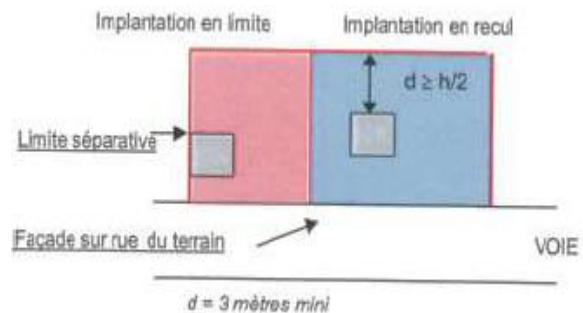
Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison : un mur plein de même matériau et même couleur que la façade principale, et d'une hauteur minimale de 2.50 m.

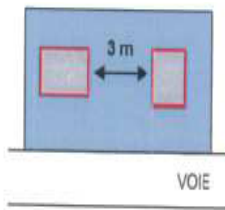
Au-delà de cette profondeur de 5 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 m."

**Exemple 2 (zones Ub et 1AU) :**

"À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres."



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



Exemple (zones Ua, Ub, 1AU) :

"Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants de 3 mètres minimum."

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**



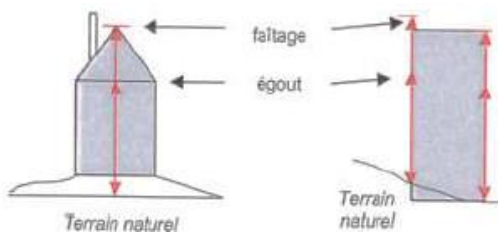
Exemple 1 (zone Ub) :

"L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain."

Exemple 2 (zone 1AU) :

"L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 35% de la surface du terrain."

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**



Exemple 1 (zones Ub et 1AU) :

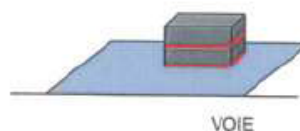
"La hauteur sous égout de la construction projetée est fixée à 5,50 mètres ; la construction sera alors de type R+1, les combles pouvant être aménagés. "

Exemple 2 (zone 1AUx) :

"La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 mètres. "

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (ou C.O.S.) correspond à la surface de plancher construite par rapport à la superficie de l'unité foncière.



---

<p><b>6. POUR INFORMATION : CARTOGRAPHIE DES ALEAS "MOUVEMENTS DE TERRAIN"</b></p>
--

*cf. carte ci-après*

**POUR INFORMATION :  
CARTE DES ALÉAS "MOUVEMENTS DE TERRAIN"**

