

DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE



**COMMUNE D'AMNÉVILLE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**2<sup>E</sup> MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

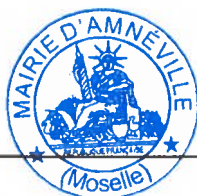
# 2 – REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28/10/2021 approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Amnéville.

Le Maire

*ERIC MUNIER*



Pour le Maire

L'Adjoint Délégué  
**Arnindo DOS SANTOS**

## SOMMAIRE

<b>- TITRE I<sup>er</sup> -</b>		
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>		
<i>Applicables à l'ensemble du territoire communal</i>		
<b>CHAPITRE 1<sup>er</sup> CADRE REGLEMENTAIRE</b>		<b>P. 5</b>
<i>Portée et champ d'application du PLU</i>		
<b>RAPPELS</b>		<b>5</b>
<i>Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration</i>		
<b>Article 1</b>	Champ d'application territorial du P.L.U.	<b>5</b>
<b>Article 2</b>	Portée du règlement à l'égard d'autres législations	<b>5</b>
<b>Article 3</b>	Division du territoire en zones	<b>11</b>
<b>Article 4</b>	Adaptations mineures	<b>15</b>
<b>Article 5</b>	Prise en compte des constructions existantes	<b>15</b>
<b>Article 6</b>	Principe d'application des articles 1 et 2 des différentes zones	<b>15</b>
<b>Article 7</b>	Liste des occupations et utilisations du sol	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 2 RISQUES</b>		<b>P. 17</b>
<b>Article 1</b>	Etablissements classés pour la protection de l'environnement	<b>17</b>
<b>Article 2</b>	Sols pollués	<b>17</b>
<b>Article 3</b>	Industries	<b>17</b>
<b>CHAPITRE 3 AUTRES DISPOSITIONS</b>		<b>P. 18</b>
<b>Article 1</b>	Protection du patrimoine archéologique	<b>18</b>
<b>Article 2</b>	Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics	<b>19</b>
<b>Article 3</b>	Prescriptions relatives aux périmètres de protection des zones naturelles	<b>19</b>
<b>- TITRE II -</b>		
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>		
<b>AUX ZONES URBAINES</b>		
<b>Chapitre 1</b>	Dispositions applicables à la zone UA	<b>21</b>
<b>Chapitre 2</b>	Dispositions applicables à la zone UB	<b>33</b>
<b>Chapitre 3</b>	Dispositions applicables à la zone UC	<b>50</b>
<b>Chapitre 4</b>	Dispositions applicables à la zone UE	<b>58</b>
<b>Chapitre 5</b>	Dispositions applicables à la zone UX	<b>64</b>
<b>- TITRE III -</b>		
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>		
<b>AUX ZONES A URBANISER</b>		
<b>Chapitre 1</b>	Dispositions applicables à la zone 1AU	<b>73</b>
<b>Chapitre 2</b>	Dispositions applicables à la zone 1AUE	<b>85</b>
<b>Chapitre 3</b>	Dispositions applicables à la zone 1AUL	<b>91</b>
<b>Chapitre 4</b>	Dispositions applicables à la zone 1AUX	<b>99</b>
<b>Chapitre 5</b>	Dispositions applicables à la zone 1AUZ	<b>107</b>

**- TITRE IV -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

<b>Chapitre Unique</b>	Dispositions applicables à la zone A	116
------------------------	--------------------------------------	-----

**- TITRE V -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

<b>Chapitre Unique</b>	Dispositions applicables à la zone N	124
------------------------	--------------------------------------	-----

**- TITRE VI -  
ANNEXES**

<b>1</b>	Définition des emplacements réservés	133
<b>2</b>	Définition de la surface de plancher	136
<b>3</b>	Définition des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions	137

**TITRE I<sup>er</sup>**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

# CADRE REGLEMENTAIRE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-9 et R. 151-9 du Code de l'urbanisme.

## RAPPELS

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION OU A DECLARATION PREALABLE

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir.

L'édification des **clôtures** à l'exception des clôtures agricoles et forestières, est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les ensembles boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation dès qu'ils nécessitent une modification de l'assiette ou des profils de la voie (Code de la voirie routière).

## ARTICLE I.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AMNEVILLE (Amnéville centre et Malancourt-la-Montagne) délimité sur les plans aux échelle de 1/2000 et 1/5000 par tiret entrecoupé de croix.

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

### L'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 ».*

### L'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 ».*

### L'article R.111-26

*« 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 ».*

### L'article R.111-27

*« 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 ».*

**I.2.2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'urbanisme :**

- **L. 122-1** (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne),
- **L. 112-3 et L. 112-4** (loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes). L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au P.L.U.

**I.2.3. Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions de l'article L. 424-1 :**

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 424-1 ainsi que par les articles L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent Code et par l'article L. 331-6 du Code de l'environnement.

**I.2.4. Opérations d'utilité publique :**

Le permis de construire peut être refusé sur les terrains dans une opération déclarée d'utilité publique.

**I.2.5. S'ajoutent aux règles propres 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 et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.**

**I.2.6. Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :**

1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

2° Les zones d'aménagement concerté ;

3° Les zones de préemption ;

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 et de la pêche maritime ;

8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;

9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;

10° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 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. 424-1;

12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement ;

14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

15° Les périmètres d'intervention délimités en application des articles L. 113-17 et L. 113-18 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

16° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 151-28, L. 153-4, L. 153-5, L. 153-6 et L. 153-10. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;

17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3.

#### **I.2.7. Les annexes comprennent à titre informatif également :**

1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions des articles L. 151-43, L. 153-60 et L. 152-7 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues ;

3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

4° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 112-3 à L. 112-13, L. 112-16 et L. 112-17 ;

5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du Code de l'environnement ;

7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;

8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du Code rural et de la pêche maritime ;

9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 122-12.

#### **I.2.8. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :**

##### **L'article L.151-33**

*« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, 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 du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

## **I.2.9. Règlement du P.L.U. et le règlement d'un lotissement :**

### **L'article L.442-9**

*« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*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. 115-6.*

*Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.*

*La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.*

*La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »*

### **L'article L.442-10**

*« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.*

*Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.*

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



## L'article L.442-11

« 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

### I.2.10. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

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 d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

La liste des lotissements :

LOTISSEMENTS AMNEVILLE	Référence	Nombre de lots	Autorisé le	C.A. délivré le
LES HAMEAUX	LT 5701986 RL 010	42	26/06/1986	23/02/1987
LE SIRIUS 1 <sup>ère</sup> tranche	LT 5701992 RL 005	2	16/03/1992	13/10/1992
LE SIRIUS 2 <sup>ème</sup> tranche	LT 5701994 RL 002	12	15/09/1994	
LA ROSERAIE 1 <sup>ère</sup> tranche	LT 5701994 RL 003	43	06/03/1995	28/11/2002
LA ROSERAIE 2 <sup>ème</sup> tranche	LT 5701996 RL 001	12	21/05/1997	28/11/2002
LA COLONIE AUX BOIS	LT 5701998 RL 001	23	02/07/1998	17/03/1999
LE SIRIUS 3 <sup>ème</sup> tranche	LT 5701998 RL 002	22	15/07/1999	
LA ROSERAIE III	LT 5701998 RL 004	61	26/07/1999	27/12/1999
RUISSEAU DES HAYES	LT 5701900 RL 002	6	17/07/2000	14/11/2000
LA ROSERAIE III bis	LT 5701900 RL 003	3	10/07/2000	28/11/2002
LA ROSERAIE IV	LT 5701900 RL 004	58	25/01/2001	17/07/2001
LES TERRES BLANCHES	LT 5701900 RL 006	26	11/12/2000	26/07/2001
LES TERRES BLANCHES II	LT 5701901 RL 001	4	22/01/2002	25/02/2002
LE BOULODROME	LT 5701901 RL 002	31	12/03/2002	16/12/2002
EXTENSION ROSERAIE IV	LT 5701902 RL 001	10	08/01/2003	30/10/2003
EXTENSION ROSERAIE II	LT 5701903 RL 001	24	03/03/2003	30/10/2003
DES HAUTS FOURNEAUX	LT 5701906 RL 002	18	15/11/2006	08/03/2007
DU STADE	LT 5701907 RL 002	51	28/11/2007	05/05/2008
L'OREE DU BOIS	LT 5701907 RL 003	16	10/07/2008	23/07/2008
HORTICOLE	PA 57019 08 P0001	21	16/02/2009	25/02/2009
Les Chalets du Snowhall	DP 57019 10 P0002	7	05/01/2010	05/02/2010
Les Coteaux du soleil	PA 057019 10 P0001	100	27/07/2010	31/03/2011
Extension HORTICOLE	PA 057019 11 P0002	28	16/11/2011	24/12/2012
Extension les Coteaux du Soleil	PA 057019 13 P0002	65	06/01/2014	15/06/2018
Le Stade de la Cimenterie	PA 057019 18 P0001	35	17/09/2018	

## ARTICLE I.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines « zones U », en zones A Urbaniser « zones AU », en zones Agricole « zone A » et en zones Naturelles et forestières « zones N ».

### I.3.1. - LES ZONES URBAINES « zones U »

#### Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

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

Les zones urbaines 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 qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont majoritairement édifiées en ordre continu.

Cette zone comprend un secteur UAa qui correspond au centre ancien de Malancourt-la-Montagne.

#### ➤ La zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Elle comporte les sept secteurs suivants :

- UBa, qui définit une hauteur par rapport aux immeubles existants,
- UBb, qui correspond au périmètre des lotissements « Roseraie I, II, III, III bis, IV » « Extension Roseraie II, IV », « La Colonie aux Bois », « Terres blanches 1 et 2 » et « L'Orée du Bois », « Horticole » et « Extension Horticole »
- UBc, qui correspond au quartier d'habitations datant de 1935-1955,
- UBd, qui correspond à la zone d'extension de Malancourt-la-Montagne,
- UBe, qui correspond au lotissement des « Coteaux du Soleil »,
- UBf, qui correspond à une impasse pavillonnaire au nord de la commune,
- UBr1, situé au sud-ouest de la commune, au pied de la première banquette du crassier, le long du Chemin des Terrasses du Soleil, secteur où s'appliquent des prescriptions spécifiques.

Le secteur UBr1 fait l'objet de servitudes inscrites au Livre Foncier.

Le diagnostic de site, le schéma conceptuel et le plan de gestion portant sur ce secteur est joint aux annexes du PLU :

- **Secteur UBr1** : Cf. : Rapport sanitaire établi par le cabinet LECES Réf. : RC 16395 septembre 2009,
- **Secteur Ube** : Plan de Gestion établi par le cabinet LECES Réf : RC 17577/3 de mai 2011.

Au titre de la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) des prescriptions spécifiques et des restrictions d'usage s'appliquent sur ce secteur :

- Construction des bâtiments sur radier,
- Interdiction de tout usage des eaux souterraines, sauf autorisation préalable des administrations,
- Interdiction d'aménager des plans d'eau ou des bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement sans limitation d'accès et signalisation stipulant la présence d'eau impropre à tout usage,
- Interdiction d'aménagements type potager ou verger,
- Interdiction de construire des bâtiments avec sous-sol ou parkings enterrés,
- La réglementation des travaux d'affouillement des sols (les terres excavées devront être considérées comme des déchets et éliminées selon une filière agréée),
- Interdiction d'occupation des terrains nus sans recouvrement préalable de ces derniers par une couche de matériaux sains d'au moins 40 cm d'épaisseur. Dans la mesure où cela est techniquement envisageable, il conviendrait également de mettre en place un grillage avertisseur à l'interface sols pollués/matériaux sains,
- La mise en place de canalisations pour l'eau potable conçues avec un matériau adapté et permettant de supprimer la diffusion des polluants à travers les parois. Les canalisations devront préférentiellement être mises en place au sein d'un remblai d'apport propre ou dans des caniveaux techniques béton,
- La conservation de la mémoire de l'état de pollution du site, des investigations et travaux réalisés dans les actes notariés, le Livre Foncier, le P.L.U.

➤ **La zone UC**

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au tissu ancien de la commune et qui comprend essentiellement l'habitat des cités sidérurgiques situé au cœur du centre urbain.

➤ **La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine essentiellement réservée aux équipements publics ou collectifs, dans laquelle seules les constructions liées à cette affectation sont autorisées.

➤ **La zone UX**

Il s'agit d'une zone urbaine essentiellement réservée aux activités économiques.

### **I.3.2. LES ZONES A URBANISER « zones AU »**

**Articles R.151-20 du Code de l'Urbanisme :**

*«Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

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

➤ **La zone 1AU**

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension, sous forme urbanisée, de l'habitat et des activités et des services traditionnels des centres urbains.

La zone 1AU comporte un secteur :

- **1AUr2**, secteur où s'appliquent des prescriptions spécifiques,

➤ **La zone 1AUL**

Cette zone correspond au site thermal et touristique dans lequel sont autorisées les constructions liées aux activités économiques de loisirs.

Elle comprend un secteur 1AULa qui comporte des prescriptions particulières :

- Toutes les parties du site accessibles au public (commerces, activités, promenade ...) devront être recouvertes de terres végétales de qualité contrôlée sur une hauteur minimale de 30 centimètres pour empêcher tout contact direct,
- Les végétaux utilisés pour le boisement ne devront pas produire de fruits ou de baies comestibles,
- Les terres excavées dans le cas de travaux de terrassement sur ce secteur devront être traitées dans des centres autorisés à les recevoir,
- Lors de l'aménagement de ce sous secteur, toutes dispositions devront être prises pour éviter la dispersion de poussières du sol (aspersion des voies de roulement, notamment),
- Des dispositions particulières devront être mises en place pour la protection des travailleurs lors de l'aménagement du site.

Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation à laquelle il convient de se référer.

➤ **La zone 1AUE**

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée essentiellement à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **La zone 1AUX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

➤ **La zone 1AUZ**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, destinée essentiellement aux activités économiques industrielles.

Cette zone comporte un secteur 1AUZa, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

### I.3.3. LES ZONES AGRICOLE : « zones A »

#### Articles R.151-22 et 151-23 du Code de l'Urbanisme :

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

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»*

### I.3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : « zones N »

#### Articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

*«Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Peuvent être autorisées en zone N :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Le P.L.U. comporte sept secteurs :

- **Nb** où l'exploitation des carrières est autorisée et où les constructions liées au gardiennage sont autorisées,
  - **Nh** situé à Malancourt et qui délimite le périmètre d'habitations existantes isolées.
  - **Nz** ayant pour objet de favoriser le maintien et le développement des infrastructures existantes liées aux activités de loisirs,
  - **Ns** : zone d'intérêt écologique correspondant aux sites à protéger de la « Grande Carrière de Malancourt » et de la « Friche de Rombas » classés ZNIEFF de type 1,
  - **Np** qui sont des terrains sous lesquels se trouvent des nappes de résidus gazeux ce qui justifie que ces terrains sont inconstructibles,
- Np1** situé à Malancourt et correspondant au site de la carrière.

- **Nc** concerné par des prescriptions spécifiques :

Le diagnostic du site, le schéma conceptuel et le plan de gestion portant sur les terrains cadastrés, Section 9, parcelle n° 1 et 93 au lieudit « les Haies », parcelle n° 95 au lieudit « Fossé Hayes et Trou Montauban » réalisés par le bureau d'études LECES en septembre 2009, référencés RC 16372 sont joints aux annexes du PLU.

Au titre de la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) des prescriptions spécifiques et des restrictions d'usage s'appliquent :

- Construction des bâtiments sur radiers,
- Interdiction de construire des bâtiments avec sous-sol ou parkings enterrés,
- Interdiction de tout usage des eaux souterraines, sauf autorisation préalable des administrations,
- Interdiction d'aménagements type potager ou verger,
- Interdiction de terrains nus sauf mise en place d'une couche de terre ou de remblai propre sur au moins 40 cm d'épaisseur,
- Interdiction d'aménager des plans d'eau ou des bassins d'infiltration sans limitation d'accès et signalisation stipulant la présence d'eau impropre à tout usage,
- Obligation de mettre en place des canalisations d'eau potable protégée contre la diffusion des polluants à travers sa paroi (matériau adapté, coffrage de la canalisation...),
- Conservation en mémoire de la pollution présente (documents d'urbanisme), notamment dans le cadre d'un changement futur d'usage du site.

---

Les limites de ces différentes zones, et éventuellement des secteurs, figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ordonnés selon la numérotation.

## **ARTICLE I.4 – ADAPTATIONS MINEURES**

*(Article 152-3) « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

## **ARTICLE I.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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE I.6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2. 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 I.7 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à l'habitation et leurs dépendances,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - aux bureaux,
  - au commerce,
  - à l'artisanat,
  - à l'industrie,
  - à la fonction d'entrepôt.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
3. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage :
  - d'habitation,
  - d'activité.
4. Les installations classées :
  - soumises à déclaration,
  - soumises à autorisation,
  - les carrières.
5. Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements des sols,
  - les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,

- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
8. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.



## CHAPITRE II : RISQUES

### ARTICLE II.1 – ETABLISSEMENTS CLASSES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Selon les observations de la DREAL, considérant les dispositions de l'article 11 de l'arrêté préfectoral d'autorisation de **SCORI EST** « il convient d'interdire, dans un rayon de 200 m autour des installations autorisées de cet établissement :

- Tout nouvel immeuble non industriel habité ou occupé par des tiers,
- Les nouvelles voies de circulation extérieures à l'établissement dont le trafic est supérieur à deux cents véhicules par jour autres que les portions de voies utiles à la desserte de l'établissement et de MITTAL STEEL (anciennement UNIMETAL),
- Les nouvelles voies ferrées comportant un trafic de voyageurs ».

### ARTICLE II.2 – SOLS POLLUES

(Source : BASOL)

Comme les autres communes de la CCPOM concernées par les anciennes activités minières et sidérurgiques, Amnéville met en place, après une évaluation simplifiée des risques (ESR), des projets de reconversion de tels sites.

Voir les fiches descriptives des sites ayant fait l'objet d'une ESR (évaluation simplifiée des risques) sur le site BASOL : <http://basol.environnement.gouv.fr>

### ARTICLE II.3 – INDUSTRIES

**Activités Industrielles :** Selon les recommandations de la DREAL, une distance d'éloignement d'au moins **100 mètres** est à maintenir entre les zones d'activités industrielles et les zones d'habitations.

# CHAPITRE III : AUTRES DISPOSITIONS

## ARTICLE III.1 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du patrimoine (articles L.522-1 à L.522-4, L.531, L.541, L.544, L.621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine.

- Les demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> soumis à l'article R.442-3-1 du Code de l'urbanisme doivent systématiquement être transmises pour avis au Préfet de Région (DRAC), en application de l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers et dans certaines conditions, de travaux soumis aux alinéas a et d de l'article R.442-3-1 du Code de l'urbanisme doivent être transmises pour avis au Préfet de Région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral SGAR n° 2003-489 du 26 septembre 2003.
- L'article L. 425-11 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.* »

Autres dispositions législatives et réglementaires :

En application de l'article L.531-14 du Code du patrimoine 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 - Tél : 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 des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du patrimoine.

## **ARTICLE III.2 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt public ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré...) :

- peuvent s'implanter dans les marges de recul prévues pour les constructions et ce, en fonction des impératifs liés à leur utilisation, à leur maintien et à la sécurité publique,
- ne sont pas concernés par les dispositions édictées aux articles 9, 10 des règlements de zones.

**Réseau de Transport Electricité** - Les lignes HTB (ouvrages de tension supérieure à 50 000 volts) sont des ouvrages techniques spécifiques :

- En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres en particulier à des distances de sécurité inscrites à l'arrêté interministériel du 17 mai 2001.
  - Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagage et abattage d'arbres) et leurs accès doivent être garantis à tout moment.
- *Dans chaque zone impactée par des lignes HTB :*
- RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
  - Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- *Dans chaque zone impactée par un poste de transformation :*
- Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

## **ARTICLE III.3 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES ZONES NATURELLES**

**Forêts :** Il est recommandé de respecter une distance minimale de 30 mètres entre les boisements et les zones d'urbanisation, autant pour les risques liés à la proximité des arbres que pour les nuisances liées à une trop grande proximité de la forêt.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## **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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont majoritairement édifiées en ordre continu. Cette zone comprend un secteur UAa qui correspond au centre ancien de Malancourt-la-Montagne.

La zone UA est concernée par des couloirs de bruits :

- 100 mètres de part et d'autre de la RD 8,
- 100 mètres de part et d'autre des voies ferroviaires.

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

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les périmètres définis sur le document graphique annexe.
3. Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2013 DDT – OBS1 du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec le structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions destinées :
  - à de **nouvelles** activités industrielles,
  - à des activités d'artisanat, autres que celles visées à l'article UA 2,
  - à la création d'exploitation agricole et avicole,
  - à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale) et les élevages du type agricole et avicole.

3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA 2,
4. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de restauration et de commerce en 2<sup>ème</sup> ligne,
5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage (caravanes, mobil home) ainsi que les terrains destinés au stationnement de caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs :
  - les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules usagés,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de décharges,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA 2,
  - l'implantation de citerne gaz en aérien,
  - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.
8. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au document graphique, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardin.

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - b) qu'elles n'engendrent pas en limite de propriété, de façon permanente, des bruits supérieurs à 50 dbA de 7 heures à 20 heures et 40 dbA de 20 heures à 7 heures. Ces mesures devront être réalisées en limite de propriété avec un sonomètre de précision conforme à la norme AFNOR NF S 31 000, et suivant les directives de la norme AFNOR S 31 010,
  - c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - d) qu'elles n'entraînent de façon habituelle un trafic important de poids lourds C (16 T PTC) (+ 10 mouvements/jour),
  - e) émettent dans l'atmosphère :
    - plus de 150 kg/jour de poussières
    - plus de 0.57 T/heure de SO<sup>2</sup> (anhydride sulfureux).
2. Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

3. Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.
4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que volailles, volatiles (oiseaux de basse-cour), lapins, moutons, ou animaux domestiques, que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et qu'il n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

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

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 6 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

#### **II - Accès :**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) La défense contre l'incendie et la protection civile :
    - l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
    - la hauteur libre est fixée à 3,50 mètres pour les passages et les porches.
  - b) 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. Les groupes de garages de plus de 5 garages ne peuvent avoir qu'un seul accès à la voie publique.  
Cet accès doit être commun à tous les garages et doit permettre aux véhicules l'entrée et la sortie en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **II – Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

## **III - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.

## **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain à l'exception de ceux qui par nature ou par destination doivent être aériens.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

## **ARTICLE UA 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 la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2. Les annexes accolées ou non ne peuvent s'implanter en avant de la construction principale.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La limite d'emprise sur le domaine public n'est possible que dans la limite de 30 centimètres (épaisseur crépi inclus) et aux conditions cumulatives suivantes :
  - que le passage libre, handicapé, sur le trottoir du domaine soit toujours assuré à minimum 1,40 mètre. La réduction ponctuelle sera appréciée au cas par cas, au regard de la fréquentation du lieu ainsi qu'aux éventuelles contraintes préexistantes.
  - les travaux ne doivent pas impliquer une réduction de la voie fixée à l'article 3 et ne doivent pas créer de gêne pour la circulation.
  - les travaux doivent permettre d'assurer la défense incendie, la protection civile et ne peuvent réduire l'emprise minimum de l'accès fixée à 3,50 mètres. La hauteur libre est également fixée à 3,50 mètres pour les passages et les porches.



- les travaux sur une habitation ne doivent pas empêcher des travaux similaires sur une habitation en vis à vis en prenant la limite maximale d'emprise sur le domaine public. La limite d'emprise possible sera alors répartie entre les deux fronts bâtis.

5. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

#### **Dans le secteur UAa :**

1. **Dans les secteurs construits en ordre continu :**  
La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. **Dans les secteurs construits en ordre discontinu :**  
La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande des constructions voisines les plus proches, sans être inférieure à 5 mètres de l'alignement.  
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.  
En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
3. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
4. Les annexes (garages, abris de jardin, piscines...) adjacentes ou non à la construction principale ne pourront être implantées en avant de la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. **Continuité d'implantation obligatoire de limite à limite :**  
La façade sur rue des constructions doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Les extensions postérieures du corps principal du bâti existant et les nouvelles constructions qui seront obligatoirement édifiées depuis le front bâti continu de la rue pourront au-delà de la profondeur du bâti existant adjacent s'implanter sur une seule des limites. Dans ce cas, le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Dans ce cas, le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La limite de l'épaisseur est fixée à 30 centimètres (épaisseur crépi inclus) et aux conditions suivantes :
  - l'application stricte de la limite séparative entre deux propriétés reste de rigueur (aucun débordement sur la propriété d'autrui).
  - que si un passage libre, dit « du tour d'échelle », existe, qu'il reste accessible et praticable.

#### **Dans le secteur UAa :**

1. **Dans les secteurs construits en ordre continu :**  
La façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 mètres.  
Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Dans ce cas, le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. **Dans les secteurs construits en ordre discontinu :**  
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 parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.
3. Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

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. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres les unes par rapport aux autres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

##### **Dans le secteur UAa :**

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou celles destinées à être adaptées, confortées ou agrandies devront être édifiées en un seul corps.
2. L'emprise au sol totale des annexes liées à une habitation, du type abri de jardin et local technique de piscine, ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>, y compris dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés sur le document graphique.

3. Les garages qui ne sont ni intégrés ni accolés à une construction principale sont autorisés, à condition qu'ils soient regroupés, en bande, et dans la limite de 10 garages maximum.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R + 4 + combles aménageables. La création d'un étage en attique, compris dans le volume des combles est interdite.
2. La hauteur des nouvelles constructions sera harmonisée à la hauteur des bâtiments existants avoisinants.
3. La hauteur sous égout est mesurée par rapport au terrain naturel (TN). Le référentiel du niveau du terrain naturel (TN) aux angles de la construction correspondra au niveau du terrain naturel avant les apports et la mise en place de terres végétales aux abords de la construction.

#### **Dans le secteur UAa :**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R + 1 + combles (mansarde...) avec un maximum fixé à 8 mètres sous égout.
  - a) Les toitures à la Mansard ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout,
  - b) La création d'un étage en attique, compris dans le volume des combles est interdite.
2. La hauteur des nouvelles constructions sera harmonisée à la hauteur des bâtiments existants avoisinants.
3. Pour les constructions annexes isolées à l'habitation, y compris dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés sur le document graphique, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
4. La hauteur sous égout est mesurée par rapport au terrain naturel (TN). Le référentiel du niveau du terrain naturel (TN) aux angles de la construction correspondra au niveau du terrain naturel avant les apports et la mise en place de terres végétales aux abords de la construction.

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

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, abri de jardin,...) 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,
  - les clôtures,
  - l'adaptation au sol.
2. Les accès principaux des constructions se situeront dans une amplitude de  $\pm 0,50$  mètre par rapport à l'axe de la chaussée.
3. La dalle basse de la construction ne peut être située à une hauteur inférieure à 1,20 mètre de l'axe de la chaussée.
4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.

### **Dans le secteur UAa :**

#### **1. Volume et toitures**

- Les toitures devront être à deux pans.
- Les toitures à un, trois ou quatre pans seront toutefois autorisées soit pour des bâtiments de volume très important, soit pour des bâtiments d'angle, soit pour des bâtiments adossés ou implantés sur une limite séparative, soit pour des bâtiments associés sur cour.
- La pente des toitures devra être comprise dans la « fourchette moyenne » donnée par la pente des toitures voisines.
- Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les chiens assis sont autorisés, toutefois la somme de la longueur des saillies, des retraits, des velux ou de tout autre percement au niveau et au-dessus de la ligne de l'égout de toiture ne peut excéder 1/2 (un demi) de la longueur de la façade.

#### **En façade postérieure sont autorisés :**

- Les extensions de type « véranda ».
- Les terrasses en retrait comprises dans le volume de la toiture.
- Les toitures terrasses végétalisées ou non, à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les matériaux de couverture sélectionnés seront de type régional (tuile béton ou terre cuite), de préférence, de couleur rouge à rouge foncé.
  - La toiture des extensions, dépendances et annexes à une construction principale préexistante devra être traitée en harmonie avec celle de la construction principale, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U.

#### **2. Matériaux, aspect et couleur**

- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

- Pour les façades des constructions principales, sont autorisés les enduits au mortier de chaux et de sable local, finition traditionnelle, et tout enduit d'aspect équivalent.
  - Les badigeons, les enduits et les peintures devront laisser apparentes les pierres de taille originellement destinées à l'être.
  - La pose de baguette d'angle est interdite.
  - Le choix de la teinte de l'enduit autre que ton pierre devra être soumis à l'approbation du Service Technique de la commune d'Amnéville. Les teintes trop vives, fluo ou trop foncées seront proscrites.
- 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 outre, leur mise en peinture est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin, y compris dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés sur le document graphique seront :
  - soit en bois, qui 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.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en façade postérieure et en toiture dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.
- Les antennes et les paraboles sont interdites en façade quand celle-ci donne sur la rue ; elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

### **3. Eléments de façade, tels que percements et balcons**

- Le choix de la nature ainsi que la couleur des menuiseries extérieures est libre et devra être précisé sur le formulaire de permis de construire. Les teintes doivent s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la fenêtre ou à la façade,
- Le rythme des percements et leur proportion doivent faire référence au bâti traditionnel.

### **4. Clôtures**

- Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue, redoublées ou non d'une haie végétale, seront constituées :
  - soit de murs pleins,
  - soit de dispositifs à claire-voie ou grille métallique, excepté le grillage de toute nature.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,40 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.

- Les nouvelles clôtures en limite séparative, redoublées ou non d'une haie végétale, seront constituées :
  - soit de murs pleins,
  - soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage plastifié de couleur verte,
  - soit de dispositifs à claire-voie,

- soit d'un grillage plastifié de couleur verte noyé dans une haie vive ou d'une simple haie.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.

#### **5. Adaptation au terrain naturel**

Afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus ou au-dessous du terrain naturel, au niveau de la façade sur rue.

L'accès principal à la construction se fera impérativement au niveau du rez-de-chaussée.

#### **6. Les usoirs**

Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

7. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.

#### **8. Sont interdits :**

- la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne,
- les abris de jardin métalliques,
- les doublages extérieurs et bardages en panneaux plastique, fibre ciment ou métalliques, bardeaux d'asphalte,
- les panneaux tuiles,
- les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire,
- les imitations de matériaux,
- les encadrements et tablettes de fenêtres carrelés,
- les volets roulants à caissons extérieurs,
- les climatiseurs en façade sur rue,
- les haies mitoyennes à deux propriétés (implantées sur la limite séparative de deux parcelles).
- les murs pleins sur la rue principale sont proscrits sauf en cas de reconstruction à l'identique.

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

### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

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

<b>Usage</b>	<b>Norme</b>
<b>Logement</b>	1 emplacement
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 emplacement par chambre

<b>Restaurant</b>	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
<b>Commerce avec surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup></b>	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>
<b>Salles de cinéma, réunions, spectacles</b>	1 emplacement pour 10 places
<b>Bureau</b>	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
<b>Hôpital, clinique</b>	1 emplacement pour 5 lits
<b>Maison de retraite</b>	1 emplacement pour 10 lits
<b>Artisanat</b>	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Atelier automobile</b>	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

**Dans le secteur UAa :**

<b>Usage</b>	<b>Norme</b>
<b>Maison individuelle</b>	2 emplacements
<b>Habitation collective</b>	
<b>Studio et logement d'une pièce principale</b>	1 emplacement
<b>Logement de 2 pièces</b>	1,5 emplacement
<b>Logement de 3 pièces</b>	2 emplacements
<b>Logement de 4 ou 5 pièces</b>	2 emplacements
<b>Logement de 6 pièces et plus</b>	3 emplacements
+ 1 emplacement supplémentaire par tranche de 4 logements sera également prévu pour l'accueil des visiteurs	
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 emplacement par chambre
<b>Restaurant</b>	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
<b>Commerce avec surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup></b>	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>
<b>Salles de cinéma, réunions, spectacles</b>	1 emplacement pour 10 places
<b>Bureau</b>	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
<b>Hôpital, clinique</b>	1 emplacement pour 5 lits
<b>Maison de retraite</b>	1 emplacement pour 10 lits
<b>Artisanat</b>	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Atelier automobile</b>	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. 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. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.
4. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au

stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

5. 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 mai 1990.
6. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement dans les cas de réhabilitation de bâtis anciens en logements.
7. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 0,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: une aire de stationnement d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

#### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel** : la demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.
2. Les aires de stationnement adjacentes au domaine public seront également plantées à raison d'un arbre pour 3 (trois) places de stationnement.

#### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

##### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

##### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.



## 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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone UB est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

La zone UB est partiellement concernée par un risque d'affaissement minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques "Miniers" (PPRm). Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm.

Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

La zone UB comporte les cinq secteurs suivantes :

- UBa, qui définit une hauteur par rapport aux immeubles existants,
- UBb, qui correspond au périmètre des lotissements « Roseraie I, II, III, III bis, IV » « Extension Roseraie II, IV », « La Colonie aux Bois », « Terres blanches 1 et 2 » et « L'Orée du Bois », « Horticole » et « Extension Horticole »,
- UBc, qui correspond au quartier d'habitations datant de 1935-1955,
- UBd, qui correspond à la zone d'extension de Malancourt-la-Montagne,
- UBe, qui correspond au lotissement des « Coteaux du Soleil »,
- UBf, qui correspond à une impasse pavillonnaire au nord de la commune,
- UBr1, situé au sud-ouest de la commune, au pied de la première banquette du crassier, le long du Chemin des Terrasses du Soleil, secteur où s'appliquent des prescriptions spécifiques.

Le secteur UBr1 fait l'objet de servitudes inscrites au Livre Foncier.

Le diagnostic de site, le schéma conceptuel et le plan de gestion portant sur ce secteur est joint aux annexes du PLU :

- **Secteur UBr1** : Cf. : Rapport sanitaire établi par le cabinet LECES Réf. : RC 16395 septembre 2009,
- **Secteur Ube** : Plan de Gestion établi par le cabinet LECES Réf : RC 17577/3 de mai 2011.

Au titre de la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) des prescriptions spécifiques et des restrictions d'usage s'appliquent sur ce secteur :

- Construction des bâtiments sur radier,
- Interdiction de tout usage des eaux souterraines, sauf autorisation préalable des administrations,
- Interdiction d'aménager des plans d'eau ou des bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement sans limitation d'accès et signalisation stipulant la présence d'eau impropre à tout usage,
- Interdiction d'aménagements type potager ou verger,
- Interdiction de construire des bâtiments avec sous-sol ou parkings enterrés,

- La réglementation des travaux d'affouillement des sols (les terres excavées devront être considérées comme des déchets et éliminées selon une filière agréée),
- Interdiction d'occupation des terrains nus sans recouvrement préalable de ces derniers par une couche de matériaux sains d'au moins 30 cm d'épaisseur. Cette dernière sera d'au moins 40 cm d'épaisseur dans le secteur UBr1. Dans la mesure où cela est techniquement envisageable, il conviendrait également de mettre en place un grillage avertisseur à l'interface sols pollués/matériaux sains,
- La mise en place de canalisations pour l'eau potable conçues avec un matériau adapté et permettant de supprimer la diffusion des polluants à travers les parois. Les canalisations devront préférentiellement être mises en place au sein d'un remblai d'apport propre ou dans des caniveaux techniques béton,
- La conservation de la mémoire de l'état de pollution du site, des investigations et travaux réalisés dans les actes notariés, le Livre Foncier, le P.L.U.

La zone UB est concernée par des couloirs de bruits de :

- 100 mètres de part et d'autre des RD 8 et RD 112F,
- 30 mètres de part et d'autre de la RD 47,
- 100 mètres de part et d'autre des voies ferroviaires.

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

### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sur Amnéville doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.
3. Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2013 DDT – OBS1 du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

## **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec le structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions destinées :
  - à de **nouvelles** activités industrielles,
  - à des activités d'artisanat, autres que celles visées à l'article UB 2,
  - à la création d'exploitation agricole et avicole,
  - à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale) et les élevages du type agricole et avicole.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB 2,
4. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de restauration et de commerce en 2<sup>ème</sup> ligne,

5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage (caravanes, mobil home) ainsi que les terrains destinés au stationnement de caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs :
  - les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules usagés,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de décharges,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UB 2,
  - l'implantation de citerne gaz en aérien,
  - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire,
  - la construction ou l'extension de voies ferrées pour le transport des voyageurs.
8. **De plus, dans le secteur UBb :**  
 Les commerces avec des surfaces nécessitant des parkings d'exploitation.  
  
Dans le périmètre des lotissements « du Stade » et « Extension Horticole » :
  - l'implantation de citerne à gaz en aérien ou en souterrain,
  - la géothermie horizontale ainsi que les forages verticaux,
  - les puits privés.
9. **De plus, dans le secteur UBc :**
  - les extensions du bâti existant en façade postérieure, créant au minimum 1 logement.
10. **De plus, dans le secteur Ube :**
  - Les bâtiments avec sous-sol ou parking enterrés,
  - Les locaux commerciaux de quelque nature que ce soit,
  - La géothermie horizontale ainsi que les forages verticaux.
  - Les puits privés.Pour l'habitat individuel :
  - Les extensions du bâti existant en façade postérieure, créant au minimum 1 logement.
  - L'implantation de citerne à gaz.
11. **Dans le secteur UBf :**
  - les constructions destinées à des activités économiques, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou de changements de destination.
12. **Dans le secteur UBr1 :**  
 Les cultures de plantes, de fruits, de baies comestibles sont interdites.
13. Toutes les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
14. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :

- dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.

- dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - b) qu'elles n'engendrent pas en limite de propriété, de façon permanente, des bruits supérieurs à 50 dbA de 7 heures à 20 heures et 40 dbA de 20 heures à 7 heures. Ces mesures devront être réalisées en limite de propriété avec un sonomètre de précision conforme à la norme AFNOR NF S 31 000, et suivant les directives de la norme AFNOR S 31 010,
  - c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - d) qu'elles n'entraînent de façon habituelle un trafic important de poids lourds C (16 T PTC) (+ 10 mouvements/jour),
  - e) émettent dans l'atmosphère : - plus de 150 kg/jour de poussières  
- plus de 0.57 T/heure de SO<sup>2</sup> (anhydride sulfureux).
2. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des installations classées **existantes** soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient compatibles avec l'article UB 2 - alinéa 1.
3. Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
4. Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.
5. Dans le périmètre du lotissement « du Stade » :

La construction et l'extension mesurée des habitations individuelles et leurs dépendances sont soumises à la condition :

  - d'être obligatoirement fondées sur une plateforme horizontale en remblai traitée remblai type support de fondations. Les fondations des futures constructions seront de type RADIER GENERAL conformément aux prescriptions du rapport de sol « COMPETENCE GEOTECHNIQUE » joint (M07-119 du 23/04/2007).

La mise à niveau des plateformes, les purges éventuelles et les remblais complémentaires nécessaires sous les radiers et autres ouvrages seront à la charge exclusive du constructeur.

Les sondages et essais de sols préconisés dans le rapport de sol seront à la charge exclusive du constructeur.

La commune recommande à chaque futur propriétaire de réaliser un ou plusieurs sondages de sols comprenant une reconnaissance et essai de sols afin d'en déterminer la consistance. La commune ne pourra être tenue responsable d'éventuels désordres du bâti si aucun sondage de sols complémentaires n'est réalisé par le propriétaire.

- que les apports et mise en place de terres végétales nécessaires pour l'aménagement des abords privatifs soient à la charge exclusive du titulaire du permis de construire.  
Ils devront obligatoirement être réalisés de manière à correspondre au pied de la construction au niveau des RDC imposés ci-après et au niveau de la limite de propriété du domaine public.  
Les contraintes sont les mêmes pour la réalisation de tout réseau et voiries en domaine privatif.

## 6. Dans le secteur UBb :

### - Dans le périmètre du lotissement « L'Orée du Bois » :

La construction et l'extension mesurée des habitations individuelles et leurs dépendances sont soumises à la condition :

- d'être obligatoirement fondées sur une plateforme horizontale en remblai traitée remblai type support de fondations. Les fondations des futures constructions seront de type RADIER GENERAL conformément aux prescriptions du rapport de sol « COMPETENCE GEOTECHNIQUE » joint (M07-119 du 23/04/2007).

La mise à niveau des plateformes, les purges éventuelles et les remblais complémentaires nécessaires sous les radiers et autres ouvrages seront à la charge exclusive du constructeur.

Les sondages et essais de sols préconisés dans le rapport de sol seront à la charge exclusive du constructeur.

La commune recommande à chaque futur propriétaire de réaliser un ou plusieurs sondages de sols comprenant une reconnaissance et essai de sols afin d'en déterminer la consistance. La commune ne pourra être tenue responsable d'éventuels désordres du bâti si aucun sondage de sols complémentaires n'est réalisé par le propriétaire.

- que les apports et mise en place de terres végétales nécessaires pour l'aménagement des abords privatifs soient à la charge exclusive du titulaire du permis de construire.  
Ils devront obligatoirement être réalisés de manière à correspondre au pied de la construction au niveau des RDC imposés ci-après et au niveau de la limite de propriété du domaine public.  
Les contraintes sont les mêmes pour la réalisation de tout réseau et voiries en domaine privatif.

- Les locaux à usage de bureaux ou de services complémentaires à l'activité de l'occupant dont la surface ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>.

- Dans le périmètre du lotissement « Horticole », les forages verticaux pour la géothermie sous réserve des autorisations administratives.

## 7. Dans les secteurs UBe et UBr1 :

### Dans le périmètre du lotissement « des Coteaux du Soleil » :

- Les lots n°34 et 38 inclus du lotissement « Les Coteaux du Soleil » devront de plus soit intégrer des vides sanitaires d'une hauteur minimum de 0,50 mètre, soit mettre en place une géomembrane étanche sous les bâtiments et sur l'ensemble du terrain (Cf. aux schémas n°14 et 15 du Plan de Gestion établi par le cabinet LECES Réf : RC 17577 juin 2010).
- Les constructions essentiellement liées à l'habitation et leurs dépendances.

- Les locaux à usage de bureaux ou de services complémentaires à l'activité de l'occupant dont la surface ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>.

**Pour l'habitat intermédiaire :**

- Le lot A pourra supporter au R.D.C. des commerces (en dehors de toute activité de restauration), des bureaux et des locaux de services utiles à la vie des habitants.
- Les locaux à usage de bureaux (en RDC et en étages des constructions) ou de services complémentaires à l'activité de l'occupant.
- Les groupements d'habitations à vocation dominante d'habitations, petits collectifs, maisons de ville en bande ou isolées, cottage, ainsi que les groupements de garages ou parc de stationnement liés aux besoins des habitants.

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

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 6 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent présenter une emprise d'au moins 3 mètres.
5. **Dans le secteur UBe :**  
**Pour l'habitation intermédiaire :**
  - Les voies nouvelles privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.
  - Toute voie privée devra comporter un dispositif d'éclairage.

#### **II - Accès :**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) La défense contre l'incendie et la protection civile :
    - l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
    - la hauteur libre est fixée à 3,50 mètres pour les passages et les porches.
  - b) 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. Les groupes de garages de plus de 5 garages ne peuvent avoir qu'un seul accès à la voie publique.

Cet accès doit être commun à tous les garages et doit permettre aux véhicules l'entrée et la sortie en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

**3. Dans le secteur UBb :**

L'accès des garages s'effectue depuis la façade principale. Il ne sera admis ni accès depuis les façades postérieure et latérale, ni depuis une impasse lorsque le terrain est déjà accessible depuis une rue.

**4. Dans le secteur UBe :**

Pour l'habitation intermédiaire :

- Les accès directs de tous les terrains cessibles sont interdits depuis les chemins piétonniers, places de stationnement, parkings publics et depuis la montée des Terrasses du Soleil.
- Un nombre limité à 3 accès depuis le domaine public pourra être imposé suivant la configuration de la parcelle. Les services Techniques détermineront au vu des subdivisions des lots le nombre d'accès principaux depuis le domaine public.
- Le futur propriétaire devra tenir compte dans l'implantation de son bâtiment : de son accès.

Caractéristique des accès internes aux terrains issus des subdivisions :

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres pour les maisons individuelles isolées et à 5 mètres pour les groupements d'habitations et petits collectifs.

Pour les subdivisions supportant des projets de petits collectifs et commerce au RDC du bâti :

- Le ou les accès à la parcelle desservant tous les garages et places de stationnement de l'opération s'effectuent depuis la voirie interne du lotissement, et doivent permettre aux véhicules l'entrée et la sortie sans aucune manœuvre sur la voie publique.
- Un nombre limité à 3 accès depuis le domaine public pourra être imposé suivant la configuration de la parcelle. Les services Techniques détermineront au vu des subdivisions des lots le nombre d'accès principaux depuis le domaine public.

**ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Dans le périmètre du lotissement « du Stade » :

Les lots 20a à 27b inclus sont greffés d'une servitude de passage affectée aux réseaux d'eau potable, d'électricité, télécommunications et assainissement d'une largeur de 1 mètre à compter du domaine public et d'une longueur équivalente à celle de leur parcelle.

**Dans le secteur UBb :**

Tous les réseaux ainsi que les raccordements aux constructions devront être réalisés en souterrain.

**I - Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le secteur UBr1 :

Obligation de mettre en place des canalisations d'eau potable protégée contre la diffusion des polluants à travers sa paroi (matériau adapté, coffrage de la canalisation...).

## **II – Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet. L'évacuation dans les fossés, les ruisseaux et le drain des eaux et autres effluents est interdite.

### **Dans le périmètre du lotissement « Horticole » :**

Le lotissement sera desservi par un collecteur raccordé sur le collecteur principal existant sur la chaussée de l'avenue du Bataillon Bigeard et le Clos de la Villa Pompéi.

Les parcelles n°9, 10, 11, 12, 13 et 14 auront sur leur terrain un regard de branchement Eaux Usées (E.U.) et Eaux Pluviales (E.P.) situé à proximité de la limite du domaine public.

Les parcelles n°1, 5, 6, 15, 16 et 17 auront un regard EU-EP en commun.

Les parcelles n°2, 3, 4, 7, 8, 18, 19, 20, et 21 auront un regard EU et un puits perdu.

Toutes les parcelles devront stocker les eaux pluviales de toiture dans une citerne (enterrée ou hors sol) à la charge de l'acquéreur.

La capacité de la citerne sera de 2 000 litres minimum, le trop plein sera branché dans un regard de branchement EP à l'exception des parcelles n°2, 3, 4, 7, 8, 18, 19, 20, et 21 qui auront un puits perdu.

### **Dans le périmètre du lotissement « L'Orée du Bois » :**

Les eaux pluviales de toiture seront stockées dans une citerne à la charge de l'acquéreur.

La capacité de la citerne sera de 2 000 litres minimum, le trop plein sera branché dans un regard de branchement EP.

Les eaux pluviales de voirie seront branchées dans le regard de branchement EP.

## **III - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.



### **Dans le secteur UBb :**

1. Les eaux pluviales seront évacuées dans les puits perdus à la charge des constructeurs sur la parcelle privative.
2. Dans le périmètre du lotissement « Extension Horticole », toutes les parcelles devront stocker les eaux pluviales de toiture dans une citerne (enterrée ou hors sol) à la charge de l'acquéreur. La capacité de la citerne sera de 2000 litres minimum, le trop plein sera branché dans le regard de branchement EP.

### **Dans le secteur Ube :**

Toutes les parcelles devront stocker les eaux pluviales de toiture dans une citerne (enterrée ou hors sol) à la charge de l'acquéreur. La capacité de la citerne sera de 2 000 litres minimum, le trop plein sera branché dans le regard de branchement EP.

### **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain à l'exception de ceux qui par nature ou par destination doivent être aériens.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf disposition graphique particulière repérée sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. **Dans le secteur Ube :**

#### **Pour l'habitat intermédiaire et collectif :**

- Les constructions seront implantées conformément aux prescriptions du plan de composition.

Les constructions présenteront un recul de :

- 10 mètres de l'alignement par rapport à l'avenue principale,
- 5 mètres par rapport aux voies secondaires, chemins piétonniers et aux parking public accessible depuis la montée des Terrasses du Soleil.

Pour l'habitat intermédiaire :

- L'implantation de garages individuels isolés ou groupés, remises, annexes, véranda et abri de jardin est interdite en 1<sup>ère</sup> ligne face à l'avenue principale et face à la montée des Terrasses du Soleil.
- Les aires de stockage de containers à déchets pourront s'implanter à proximité de l'accès principal du terrain.

Pour l'habitat collectif :

- L'implantation de garages individuels isolés ou groupés est interdite en 1<sup>ère</sup> ligne face à l'avenue principale et la rue de desserte adjacente au lot D.
  - Les aires de stockage de containers à déchets pourront s'implanter à proximité de l'accès principal du terrain.
4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
  5. Les constructions isolées ne peuvent s'implanter en avant des façades principales.
  6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.
  7. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La limite d'emprise sur le domaine public n'est possible que dans la limite de 30 centimètres (épaisseur crépi inclus) et aux conditions cumulatives suivantes :
    - que le passage libre, handicapé, sur le trottoir du domaine soit toujours assuré à minimum 1,40 mètre. La réduction ponctuelle sera appréciée au cas par cas, au regard de la fréquentation du lieu ainsi qu'aux éventuelles contraintes préexistantes.
    - les travaux ne doivent pas impliquer une réduction de la voie fixée à l'article 3 et ne doivent pas créer de gêne pour la circulation.
    - les travaux doivent permettre d'assurer la défense incendie, la protection civile et ne peuvent réduire l'emprise minimum de l'accès fixée à 3,50 mètres. La hauteur libre est également fixée à 3,50 mètres pour les passages et les porches.
    - les travaux sur une habitation ne doivent pas empêcher des travaux similaires sur une habitation en vis à vis en prenant la limite maximale d'emprise sur le domaine public. La limite d'emprise possible sera alors répartie entre les deux fronts bâtis.
  8. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
  9. Dans le périmètre du lotissement « du Stade », les constructions isolées (garages, remises, annexes, véranda et abri de jardin) ne peuvent s'implanter en avant des façades principales, à l'exception des lots n°20a à n°27b inclus, où seule l'implantation d'un garage, remplissant les prescriptions des articles UB 7, UB 8, UB 9 et UB 10, est autorisée.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. 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 devra être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. **Dans le secteur Ube :**  
**Pour l'habitat individuel :**

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 devra être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.  
Cette distance pourra être limitée à 1 mètre dans le cas des abris de jardins en limites postérieures et latérales séparatives entre deux parcelles.

**Pour l'habitat intermédiaire :**

- a) **Limite séparatives latérales :**

- **Bâti de l'habitat intermédiaire**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être, au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans être inférieur à 3 mètres.

- **Annexes et garages**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être, au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans être inférieur à 3 mètres.

- b) **Limite séparatives postérieures :**

A l'exception des annexes et des garages qui pourront jouxter les limites séparatives postérieures, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être, au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans être inférieur à 3 mètres.

**Pour l'habitat collectif :**

1. Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La limite de l'épaisseur est fixée à 30 centimètres (épaisseur crépi inclus) et aux conditions suivantes :
  - l'application stricte de la limite séparative entre deux propriétés reste de rigueur (aucun débordement sur la propriété d'autrui).

- que si un passage libre, dit « du tour d'échelle », existe, qu'il reste accessible et praticable.

4. Dans le périmètre du lotissement « Extension Horticole », les abris de jardins et annexes à l'habitation des lots n°1,2 et 3 ne pourront s'implanter dans la zone hachurée du droit de passage en limite séparative.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres les unes par rapport aux autres.
2. **Dans le secteur UBe**, pour les immeubles à destination d'habitat collectif, les constructions non contiguës devront être distantes les unes des autres d'une longueur au moins égale à la demi somme des hauteurs sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. **Dans le secteur UBb et UBe :**  
Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux dépendances (garage, abris...).
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La limite de l'épaisseur est fixée à 30 centimètres (épaisseur crépi inclus) et à la condition suivante :
  - que si un passage libre existe, qu'il reste accessible et praticable.

#### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise totale au sol des annexes édifiées sur un terrain ne peut excéder 12 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin.  
L'emprise totale d'un garage individuel ne excéder 20 m<sup>2</sup>.
2. Dans le périmètre du lotissement « du Stade », l'emprise au sol des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardins édifiés sur une même propriété ne pourra excéder les 12 m<sup>2</sup>.  
Pour les lots n°20a à 27b inclus une annexe par maison de ville est autorisée.
3. L'emprise totale d'un garage individuel sera comprise entre 18 et 28 m<sup>2</sup>.  
Pour les lots n°20a à 27b inclus en seul garage est autorisé (isolé ou liaisonné à l'habitation).
4. **Dans le secteur UBb :**
  - L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même parcelle ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
  - L'emprise totale d'un garage individuel est comprise entre 18 et 28 m<sup>2</sup>.
  - Dans le périmètre du lotissement « Extension Horticole », un seul garage individuel par maison est autorisé.

5. **Dans le secteur UBc :**

Pour améliorer le stationnement viaire, l'édification de 2 garages individuels par parcelle, n'excédant pas chacun 20 m<sup>2</sup>, est autorisée.

6. **Dans le secteur UBd :**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou celles destinées à être adaptées, confortées ou agrandies devront être édifiées en un seul corps.

- L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain, sauf pour les activités artisanales existantes.

- L'emprise au sol totale des annexes liées à une habitation, du type abri de jardin et local technique de piscine, ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>, y compris dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés sur le document graphique.

L'emprise totale d'un garage individuel isolé ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

- Les garages qui ne sont ni intégrés ni accolés à une construction principale sont autorisés, à condition qu'ils soient regroupés, en bande, et dans la limite de 10 garages maximum.

7. **Dans le secteur UBe :**

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même parcelle ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

L'emprise totale des annexes à l'habitation tels que remises et abris de jardin édifiés sur une même propriété ne pourra excéder les 10 m<sup>2</sup>.

L'emprise totale d'un garage individuel est comprise entre 18 et 28 m<sup>2</sup>.

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

9. **Pour l'habitat individuel groupé :**

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même parcelle ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R + 2 + combles aménageables (mansardes, attiques...). Le projet respectera la volumétrie dominante du secteur.

2. **Dans le périmètre du lotissement « du Stade » :**

**Pour l'habitat individuel :**

- Les constructions pour l'habitation ne pourront avoir plus de 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée, plus combles aménagés.

- La hauteur de la construction par rapport à l'égout de la toiture est mesurée par rapport au niveau fini du milieu de la chaussée, perpendiculairement à l'axe de la façade principale d'accès et ne pourra être supérieure à 7 mètres.

- La hauteur des annexes isolées à l'habitation, de type garages, remises et abris de jardin est limitée à RDC avec une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres.

**Pour l'habitat collectif :**

- Les constructions ne pourront avoir plus de deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, plus combles aménageables. Dans tous les cas, la hauteur de la construction à l'égout de la toiture est mesurée par rapport au niveau fini du milieu de la chaussée, perpendiculairement à l'axe de la façade principale d'accès et ne pourra être supérieure à 11 mètre.

- Les chiens assis, les terrasses en retrait sont autorisées, toutefois la somme de la longueur des saillies, des retraits, des velux, ou de tout autre percement au niveau et au-dessus de la ligne de l'égout de toiture ne peut excéder 1/3 (un tiers) de la longueur de la façade.

**3. Dans le secteur UBa :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 3 + combles aménageables (mansardes, attiques...).

- La hauteur maximale des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin est fixée à 3,50 mètres à compter du terrain naturel à l'égout de toiture lorsque celles-ci ne sont pas associées au bâtiment principal.

**4. Dans les secteurs UBb :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 + combles aménageable (mansardes, attiques...).

- La hauteur maximale des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin est fixée à 3,50 mètres à compter du terrain naturel à l'égout de toiture lorsque celles-ci ne sont pas associées au bâtiment principal.

**5. Dans les secteurs UBd :**

- La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R + 1 + combles (mansardes, attiques...).

- Pour les constructions de logements collectifs, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R + 2 + combles (mansardes, attiques...).

- Pour les constructions annexes isolées à l'habitation, y compris dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés sur le document graphique, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres.

**6. Dans les secteurs UBe :**

**Pour l'habitat individuel isolé :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 + combles aménageable (mansardes, attiques...). La hauteur sous égout ne pourra être supérieure à 7,50 mètres (à l'exception des lots n°34 à 38 inclus qui pourront avoir une hauteur sous l'égout limitée à 8 mètres).

- La hauteur maximale des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin est fixée à 3,50 mètres à compter du terrain naturel à l'égout de toiture lorsque celles-ci ne sont pas associées au bâtiment principal.

**Pour l'habitat individuel groupé :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 + combles aménageable (mansardes, attiques...). La hauteur sous égout ne pourra être supérieure à 7,00 mètres.

- La hauteur maximale de la construction projetée en tout point mesurée à partir du terrain naturel (TN) est fixée à 11,50 mètres.

- La hauteur maximale des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin est fixée à 3,50 mètres à compter du terrain naturel à l'égout de toiture lorsque celles-ci ne sont pas associées au bâtiment principal.

**Pour l'habitat intermédiaire :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 + combles aménageable (mansardes, attiques...). La hauteur sous égout ne pourra être supérieure à 9,50 mètres.

- La hauteur maximale des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin est fixée à 3,50 mètres à compter du terrain naturel à l'égout de toiture lorsque celles-ci ne sont pas associées au bâtiment principal.

**Pour l'habitat collectif :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 2 + combles aménageable (mansardes, attiques...). La hauteur sous égout ne pourra être supérieure à 14,50 mètres.

- La hauteur maximale des annexes à l'habitation telles que remises et abris de jardin est fixée à 3,50 mètres à compter du terrain naturel à l'égout de toiture lorsque celles-ci ne sont pas associées au bâtiment principal.

7. La hauteur des nouvelles constructions sera harmonisée à la hauteur des bâtiments existants avoisinants.
8. La hauteur sous égout est mesurée par rapport au terrain naturel (TN). La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel (TN), avant tout remaniement. Le référentiel du niveau du terrain naturel (TN) aux angles de la construction correspondra au niveau du terrain naturel avant les apports et la mise en place de terres végétales aux abords de la construction.

**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**I - Prescriptions générales**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, abri de jardin, ...) 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,
  - les clôtures,
  - l'adaptation au sol.
2. Les accès principaux des constructions se situeront dans une amplitude de  $\pm 0,50$  mètre par rapport à l'axe de la chaussée.
3. La dalle basse de la construction ne peut être située à une hauteur inférieure à 1,20 mètre de l'axe de la chaussée.
4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.
5. Le mobilier extérieur visible de la voie publique, tel que les boîtes destinées au courrier, les luminaires, ainsi que les ouvrages décoratifs devront être discrets et de bonne tenue.
6. Dans le périmètre du lotissement « du Stade » :  
Pour l'habitat collectif :

- Le niveau fini du dessus de la 1<sup>ère</sup> dalle ou dallage bas sera implanté au minimum à + 0,15 m par rapport au niveau fini du milieu de la chaussée dans l'axe de la façade de l'immeuble projeté.
- Le niveau des terres rapportées et les voiries et parking réalisés pour l'aménagement des abords devra être aligné au pied de la construction avec le niveau du radier au droit des accès et façade(s) sur rue(s) avec l'altitude du TN.
- Le référentiel du niveau du terrain naturel (TN) aux angles de la construction correspondra au niveau fini du milieu de la chaussée, mesure prise perpendiculairement à l'axe de la façade de l'immeuble projeté.

Les sous-sols et demi sous-sols sont interdits.

#### 7. **Dans le secteur UBb :**

Les dispositions des alinéas 2 et 3 ne s'appliquent pas.

Chaque construction devra être particulièrement étudiée sur le plan architectural, les maisons H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale) sont autorisées. L'ensoleillement, l'utilisation des espaces privatifs par opposition aux espaces sur rue, devront faire l'objet d'un soin particulier.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions sera au minimum implanté à + 0,25 mètre et au maximum à 1 mètre du niveau fini du milieu de la chaussée. L'accès à la construction se fera impérativement au niveau du rez-de-chaussée. Les sous-sols et demi sous-sols sont interdits.

#### **Dans le périmètre des lotissements « Horticole », « Extension Horticole » et « L'Orée du Bois » :**

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions sera au minimum implanté à + 0,15 mètre et au maximum à + 1 mètre du niveau fini du milieu de la chaussée.
- Le niveau des terres rapportées pour l'aménagement des abords devra correspondre au pied de la construction avec les niveaux supérieurs des radiers au droit des accès et adapté au niveau des accès principaux.
- L'accès à la maison se fera impérativement au niveau du rez-de-chaussée.
- Les sous-sols et demi sous-sols sont interdits.

#### **Dans le périmètre du lotissement « du Stade » :**

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions sera au minimum implanté à + 0,15 mètre et au maximum à + 0,50 mètre du niveau fini du milieu de la chaussée.
- L'accès à la maison se fera impérativement au niveau du rez-de-chaussée.
- Les sous-sols et demi sous-sols sont interdits.

#### 8. **Dans le secteur UBe :**

Chaque construction devra être particulièrement étudiée sur le plan architectural, les maisons H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale) sont autorisées.



L'ensoleillement, l'utilisation des espaces privatifs par opposition aux espaces sur rue, devront faire l'objet d'un soin particulier.

Les constructions sur un seul niveau sont autorisées à conditions qu'elles présentent des décrochements de volume.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions sera au minimum implanté à + 0,15 mètre et au maximum à + 1 mètre du niveau fini du milieu de la chaussée.

Pour les lots n°34 à 38 inclus :

- Si un vide sanitaire d'une hauteur minimum de 0,65 mètre a été intégré dans les fondations, le niveau du rez-de-chaussée des constructions sera au minimum implanté à + 0,50 mètre et au maximum à + 1,35 mètre du niveau fini du milieu de la chaussée.
- Si une géomembrane étanche a été mise en place sous le bâtiment et sur l'ensemble du terrain, le niveau du rez-de-chaussée des constructions sera au minimum implanté à + 0,15 mètre et au maximum à + 0,85 mètre du niveau fini du milieu de la chaussée.

Le niveau des terres rapportées pour l'aménagement des abords devra correspondre au pied de la construction avec les niveaux supérieurs des radiers au droit des accès et adapté au niveau des accès principaux.

L'accès à la maison se fera impérativement au niveau du rez-de-chaussée.

Les sous-sols et demi sous-sols sont interdits.

## **II - Prescriptions particulières**

### **• Volume et toitures**

Dans le périmètre du lotissement « du Stade » :

L'unité architecturale de l'ensemble du lotissement sera donnée par les prescriptions obligatoires suivantes :

- Le bâti peut comporter plusieurs pans de toiture. Les deux pans principaux seront compris entre 25° et 45°, parallèle à ceux indiqués sur le plan de composition. Les matériaux de couverture seront sélectionnés du type régional (tuile béton ou terre cuite, teinte libre). La direction du faîtage principal sera parallèle à celle indiquée sur le plan de composition.
- Les chiens assis, les terrasses en retrait sont autorisées, toutefois la somme de la longueur des saillies, des retraits, des velux ou de tout autre percement au niveau et au dessus de la ligne de l'égout de toiture ne peut excéder 1/3 (un tiers) de la longueur de la façade.
- Les extensions de parties habitables ou les constructions annexes devront être intégrées et accolées ou liaisonnées à la construction principale à l'exception :
  - o des abris de jardins,
  - o du garage isolé, pour les lots 20a à 27b inclus.

Dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil » :

L'unité architecturale de l'ensemble du lotissement sera donnée par les prescriptions obligatoires suivantes :

- Le bâti peut comporter plusieurs pans de toiture. Les deux pans principaux seront compris entre 25° et 45°, parallèle à ceux indiqués sur le plan de composition. Les matériaux de couverture seront sélectionnés du type régional (tuile béton ou terre cuite, teinte libre).

- Les toitures terrasses végétalisées ou engravillonnées sont autorisées.
- Les toitures zinguées ou cuivrées permettant une expression architecturale contemporaine et certaines formes (arrondies ou à faible pente) sont autorisées.
- La pente de la toiture sera adaptée aux préconisations minimales du produit.
- Les chiens assis, les terrasses en retrait sont autorisées, toutefois la somme de la longueur des saillies, des retraits, des velux ou de tout autre percement au niveau et au dessus de la ligne de l'égout de toiture ne peut excéder 1/2 (un demi) de la longueur de la façade.
- Les extensions de parties habitables ou les constructions annexes devront être intégrées et accolées ou liaisonnées à la constructions principale, à l'exception :
  - des abris de jardin et remises,
  - des garages.

#### **Dans le secteur UBd :**

- Les constructions sur un seul niveau sont autorisées à condition qu'elles présentent des décrochements de volume.
- Les extensions de parties habitables ou les constructions annexes devront être intégrées et accolées ou liaisonnées à la construction principale, à l'exception :
  - des abris de jardin et remises,
  - des garages.
- Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Le bâti peut comporter plusieurs pans de toiture. La direction du plus long pan ou des pans principaux sera parallèle à la rue.
- La pente des toitures devra être comprise dans la « fourchette moyenne » donnée par la pente des toitures voisines.
- Les combles aménagés sur un seul niveau en attique sont autorisées.
- Les toitures terrasses végétalisées ou engravillonnées sont autorisées.
- Les toitures zinguées ou cuivrées permettant une expression architecturale contemporaine et certaines formes (arrondies ou à faible pente) sont autorisées. La pente de la toiture sera adaptée aux préconisations minimales du produit.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que machinerie de ventilation, sortie de secours..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les machineries d'ascenseur apparentes en toiture sont interdites.
- Les matériaux de couverture sélectionnés seront de type régional (tuile béton ou terre cuite), teinte libre.
  - La toiture des extensions, dépendances et annexes à une construction principale préexistante devra être traitée en harmonie avec celle de la construction principale, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U.
- **Matériaux, aspect et couleur**
- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les teintes de l'enduit trop vives, fluo ou trop foncées seront proscrites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin seront :
  - soit en bois, dans des teintes naturelles ou peints 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.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.

#### **Dans le secteur UBb :**

- Les constructions sur un seul niveau sont autorisées à condition qu'elles présentent des décrochements de volume.
- Le bâti peut comporter plusieurs pans de toiture. Le pan ou les pans principaux seront compris entre 25° et 45°. Les matériaux de couverture seront sélectionnés du type régional (tuile béton ou terre cuite, teinte libre).  
Les toitures terrasses végétalisées ou engravillonnées sont autorisées.  
Les toitures zinguées ou cuivrées permettant une expression architecturale contemporaine et certaines formes (arrondies ou à faible pente) sont autorisées.  
La pente de la toiture sera adaptée aux préconisations minimales du produit.  
Les chiens assis, les terrasses en retrait sont autorisés, toutefois la somme de la longueur des saillies, des retraits, des velux ou de tout autre percement au niveau et au dessus de la ligne de l'égout de toiture ne peut excéder 1/2 (un demi) de la longueur de la façade.
- Les extensions de parties habitables ou les constructions annexes devront être intégrées et accolées ou liaisonnées à la construction principale, à l'exception :
  - des abris de jardin et remises,
  - des garages.
- Les enduits extérieurs seront traités en finition avec un enduit type gratté, brossé ou taloché. Le choix de la teinte de l'enduit ou des lasures est libre et devra être soumis à l'approbation du Service Technique de la commune d'Amnéville. Les teintes trop vives, fluos ou trop foncées sont prosrites, les produits prêts à l'emploi sont admis s'ils présentent le même aspect.

#### **Dans le secteur UBd :**

- Les enduits extérieurs seront traités en finition avec un enduit type gratté, brossé ou taloché.
  - Le choix de la teinte de l'enduit autre que ton pierre devra être soumis à l'approbation du Service Technique de la commune d'Amnéville. Les teintes trop vives, fluo ou trop foncées seront prosrites.
  - Les badigeons, les enduits et les peintures devront laisser apparentes les pierres de taille originellement destinées à l'être.
- Les abris de jardin, y compris dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés sur le document graphique seront :
  - soit en bois, qui 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.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en toiture, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.
- Les antennes et les paraboles sont interdites en façade quand celle-ci donne sur la rue ; elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

- **Eléments de façade, tels que percements et balcons**

Le choix de la nature ainsi que la couleur des menuiseries extérieures est libre et devra être précisé sur le formulaire de permis de construire. Les teintes doivent s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

- **Clôtures**

- Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

A l'exception de reconstruction à l'identique :

- La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,40 mètre.
- La hauteur totale de la clôture en limite séparative ne dépassera pas 1,60 mètre.
- La hauteur totale de la clôture en limite séparative des chemins piétonniers n'excèdera pas 1,80 mètre.

Dans le périmètre du lotissement « du Stade » (pour les lots 20a à 27b inclus) :

- Les lots sont greffés d'une servitude de passage affectée aux réseaux d'une largeur de 1 mètre à compter du domaine public et d'une longueur équivalente à celle de leur parcelle.
- Une haie vive, doublée éventuellement d'un grillage, le tout ne dépassant pas 1,40 mètre, pourra être implantée en retrait du domaine public dans l'alignement de la façade principale ou du premier front bâti pour les lots 20a à 27b inclus. Dans tous les cas, le retrait sera au minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.
- Les clôtures entre limites séparatives de deux propriétés devront être constituées d'un grillage noyé dans une haie vive ou d'une simple haie vive en retrait au minimum de 5 mètre par rapport au domaine public. Aucune haie mitoyenne à deux propriétés (implantée sur la limite séparative de deux lots) n'est autorisée.

Dans le secteur UBb :

- Les clôtures contre le domaine public seront constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille métallique, le tout ne dépassant pas 1,40 mètre de hauteur ou d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage plastifié de couleur verte. Des parties de muret d'une hauteur supérieure à 0,40 mètre sont autorisées pour permettre l'intégration des compteurs en limite ou marquer les accès à l'habitation et ne devront pas dépasser la hauteur maximum du dispositif.
- Les clôtures entre limites séparatives de deux propriétés devront être constituées d'un grillage plastifié de couleur verte noyé dans une haie vive ou d'une simple haie vive. La clôture sera fixée sur des profilés métalliques ancrés sur plots béton ou sur un muret maçonné de 0,20 mètre maximum de hauteur, le tout ne dépassant pas 1,40 mètre de hauteur.  
Aucune haie mitoyenne à deux propriétés (implantée sur la limite séparative de deux lots) n'est autorisée.

Dans le périmètre du lotissement « Extension Horticole » :

Pour les lots n°10 à 13 inclus, avec le ruisseau issu du canal en fond de terrain, la hauteur de la clôture sur cette limite séparative postérieure pourra atteindre 1,80 mètre.

Dans le périmètre du lotissement « L'Orée du Bois » :

Les clôtures entre limites séparatives de deux propriétés devront être constituées d'un grillage plastifié de couleur verte noyé dans une haie vive ou d'une simple haie vive. La clôture sera fixée sur des profilés métalliques ancrés sur plots béton ou sur un muret maçonné de 0,20 mètre maximum de hauteur, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

### **Dans le secteur UBd :**

- Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille métallique, redoublées ou non d'une haie végétale.

Des parties de muret d'une hauteur supérieure à 0,40 mètre sont autorisées pour permettre l'intégration des compteurs en limite ou marquer les accès à l'habitation et ne devront pas dépasser la hauteur maximum du dispositif.

- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage plastifié de couleur verte.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,40 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.

- Les nouvelles clôtures en limite séparative, redoublées ou non d'une haie végétale, seront constituées :

- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit de dispositifs à claire-voie,
- soit d'un grillage plastifié de couleur verte.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.

### **Dans le secteur UBe :**

#### **Pour l'habitat individuel isolé :**

- Les clôtures entre limites séparatives de deux propriétés devront être constituées d'un grillage plastifié de couleur verte noyé dans une haie vive ou d'une simple haie vive. La clôture sera fixée sur des profilés métalliques ancrés sur plots béton ou sur un muret maçonné de 0,20 mètre maximum de hauteur, le tout ne dépassant pas 1,40 mètre de hauteur.
- Aucune haie mitoyenne à deux propriétés (implantée sur la limite séparative de deux lots) n'est autorisée.

#### **Pour l'habitat individuel groupé :**

- Le lot G est contraint par une servitude réelle et perpétuelle de maintien et d'accès à un piézomètre :
  - Le rayon de protection de ces piézomètres est de 6 mètres, soit 113 m<sup>2</sup>.
  - La présence et l'accès à un véhicule léger doivent être maintenus auprès de ces ouvrages.
  - Interdiction de disposer dans un rayon de 6 mètres, tout matériaux ou aménagement susceptible d'altérer la bonne intégrité ou le bon fonctionnement des piézomètres.
- Dans le périmètre de protection du piézomètre toutes les clôtures, plantations ou mobilier urbain sont interdits.

Pour les lots E et F, avec le ruisseau issu du canal en fond de terrain, la hauteur de la clôture sur cette limite séparative pourra atteindre 1,80 mètres.

- **Adaptation au terrain naturel**

**Dans le secteur UBd :**

- Afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des **nouvelles** constructions ne devra pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus ou au-dessous du terrain naturel, au niveau de la façade sur rue.  
L'accès principal à la construction se fera impérativement au niveau du rez-de-chaussée.
- Toutefois, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée d'une construction principale **préexistante** devra être traitée en harmonie avec celle-ci, même si le niveau d'implantation de la dalle basse du rez-de-chaussée est différent de celui imposé par le P.L.U.
- **Sont interdits :**
  - les murs pleins sur la rue principale sont proscrits sauf en cas de reconstruction à l'identique,
  - les abris de jardin métalliques,
  - les doublages extérieurs et bardages en panneaux plastique, fibre ciment ou métalliques, bardeaux d'asphalte,
  - les panneaux tuiles,
  - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.
  - les imitations de matériaux,
  - les encadrements et tablettes de fenêtres carrelés,
  - les volets roulants à caissons extérieurs,
  - les climatiseurs en façade sur rue,
  - les haies mitoyennes à deux propriétés (implantées sur la limite séparative de deux parcelles).

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

**ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

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

<b>Usage</b>	<b>Norme</b>
<b>Logement de moins de 50m<sup>2</sup></b>	1,5 emplacements
<b>Logement de 51 à 90m<sup>2</sup></b>	2 emplacements
<b>Logement de plus de 90m<sup>2</sup></b>	3 emplacements
+ 1 emplacement supplémentaire par tranche de 4 logements (pour les visiteurs)	
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 emplacement par chambre
<b>Restaurant</b>	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle

<b>Commerce avec surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup></b>	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
<b>Salles de réunions</b>	1 emplacement pour 5 places
<b>Bureau</b>	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
<b>Maison de retraite</b>	1 emplacement pour 5 lits
<b>Artisanat</b>	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

### **Dans le secteur UBb :**

Pour les maisons d'habitation individuelle 2 emplacements de stationnement, dont un minimum à l'extérieur.

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. 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. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.
4. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,
5. 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 mai 1990.
6. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - o Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 0,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - o Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: une aire de stationnement d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel :** La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.

2. **Dans le secteur UBb :**

Toutes les constructions seront obligatoirement accompagnées de plantations dans l'emprise des terrains. Le constructeur prévoira deux (2) arbres au minimum par parcelle, l'essence retenue sera compatible et adaptée à la nature du sol de la parcelle.

3. **Dans le secteur UBc :**

Sur les terrains bâtis, les jardins d'agrément et les espaces végétalisés seront préservés.

4. **Dans le secteur UBd :**

Au moins 20 % du terrain devront être plantés et aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement adjacentes au domaine public seront également plantées à raison d'un arbre pour 3 (trois) places de stationnement.

5. **Dans le secteur UBr1 :**

Les cultures de plantes, de fruits, de baies comestibles sont interdites.

Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront être conservés.

6. **Dans le secteur UBe :**

- Toutes les constructions seront obligatoirement accompagnées de plantations dans l'emprise des terrains. Le constructeur prévoira deux (2) arbres au minimum par parcelle, l'essence retenue sera compatible et adaptée à la nature du sol de la parcelle.
- Les cultures de plantes, de fruits, de baies comestibles sont interdites.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.



## **ZONE UC**

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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au tissu ancien de la commune et qui comprend essentiellement l'habitat des cités sidérurgiques situé au cœur du centre urbain.

La zone UC est concernée par des couloirs de bruits de :

- 30 mètres de part et d'autre de la RD 47,
- 100 mètres de part et d'autre des voies ferroviaires.

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

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.
3. Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2013 DDT – OBS1 du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec le structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles,
  - à des activités d'artisanat, autres que celles visées à l'article UC 2,
  - à la fonction d'entrepôt,
  - à la création d'exploitation agricole et avicole,
  - à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale) et les élevages du type agricole et avicole.
3. Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, hôtelier, de restauration, de commerce, de bureaux et de services **en 2<sup>ème</sup> ligne**,
4. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC 2.

5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage (caravanes, mobil home) ainsi que les terrains destinés au stationnement de caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs :
  - les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
  - les garages collectifs de caravanes,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de décharges,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UC 2,
  - l'implantation de citerne gaz en aérien,
  - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.
8. Toutes les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau sur la RD 47.

#### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de restauration, de commerce, de bureaux et de services à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - b) qu'elles n'engendrent pas en limite de propriété, de façon permanente, des bruits supérieurs à 50 dbA de 7 heures à 20 heures et 40 dbA de 20 heures à 7 heures. Ces mesures devront être réalisées en limite de propriété avec un sonomètre de précision conforme à la norme AFNOR NF S 31 000, et suivant les directives de la norme AFNOR S 31 010,
  - c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - d) qu'elles n'entraînent de façon habituelle un trafic important de poids lourds C (16 T PTC) (+ 10 mouvements/jour),
  - e) émettent dans l'atmosphère : - plus de 150 kg/jour de poussières  
- plus de 0.57 T/heure de SO<sup>2</sup> (anhydride sulfureux).
2. Les constructions à usage de commerce à condition que la surface n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.
3. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat).
4. Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

5. Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

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

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 6 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

#### **II - Accès :**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) La défense contre l'incendie et la protection civile :
    - l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
    - la hauteur libre est fixée à 3,50 mètres pour les passages et les porches.
  - b) 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. Les groupes de garages de plus de cinq garages ne peuvent avoir qu'un seul accès à la voie publique.  
Cet accès doit être commun à tous les garages et doit permettre aux véhicules l'entrée et la sortie en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

### **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **II – Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

### **III - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.

### **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être ensevelis à l'exception de ceux qui par nature ou par destination doivent être aériens.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

### **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2. Les constructions isolées et les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. En bordure de la RD 47, toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres à compter de l'alignement.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.
6. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

### **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre lorsque le terrain présente un linéaire sur rue inférieure à 10 mètres.
2. Lorsque le terrain présente un linéaire sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Dans ce cas, le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres les unes par rapport aux autres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise totale des annexes liées à l'habitation, du type abri de jardin, remises et local technique de piscine, ne peut excéder 10 m<sup>2</sup> sur un même terrain.
2. L'emprise au sol totale maximale à la parcelle des garages est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R + 1 + combles aménageables. La création d'un étage en attique, compris dans le volume des combles est interdite.
2. La hauteur des nouvelles constructions sera harmonisée à la hauteur des bâtiments existants avoisinants.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

##### **I - Prescriptions générales**

La qualité architecturale et urbanistique des cités industrielles est liée à une harmonie des volumes existants ainsi qu'à une homogénéité à la fois des matériaux mis en œuvre et de

l'ensemble des clôtures. Tout projet devra être attentif au respect de ces deux grandes caractéristiques.

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, abri de jardin, ...) 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,
  - les clôtures,
  - l'adaptation au sol.
2. Les accès principaux des constructions se situeront dans une amplitude de  $\pm 0,50$  mètre par rapport à l'axe de la chaussée.
3. La dalle basse de la construction ne peut être située à une hauteur inférieure à 1,20 mètre de l'axe de la chaussée.
4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.

## **II - Prescriptions particulières**

### **1. Matériaux, aspect et couleur**

- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les teintes de l'enduit trop vives, fluo ou trop foncées seront proscrites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin seront :
  - soit en bois, dans des teintes naturelles ou peints 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.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.

### **2. Éléments de façade, tels que percements et balcons**

- Le choix de la nature, ainsi que la couleur des menuiseries extérieures est libre et devra être précisé sur le formulaire de permis de construire. Les teintes doivent s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

### **3. Clôtures**

- Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
  - La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,20 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.

- La hauteur totale de la clôture en limite séparative parcellaire sera identique à la hauteur actuelle.
- La hauteur totale de la clôture en limite séparative des chemins piétonniers n'excèdera pas 1,60 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.

#### 4. Sont interdits :

- les murs de clôtures pleins sur rue,
- les abris de jardin métalliques,
- les doublages extérieurs et bardages en panneaux plastique, fibre ciment ou métalliques, bardeaux d'asphalte,
- les panneaux tuiles,
- les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.
- les imitations de matériaux,
- les encadrements et tablettes de fenêtres carrelés,
- les volets roulants à caissons extérieurs,
- les climatiseurs en façade sur rue,
- les haies mitoyennes à deux propriétés (implantées sur la limite séparative de deux parcelles).

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

### **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

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

<b>Usage</b>	<b>Norme</b>
<b>Logement de moins de 50m<sup>2</sup></b>	1,5 emplacements
<b>Logement de 51 à 90m<sup>2</sup></b>	2 emplacements
<b>Logement de plus de 90m<sup>2</sup></b>	3 emplacements
<b>+ 1 emplacement supplémentaire par tranche de 4 logements (pour les visiteurs)</b>	
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 emplacement par chambre
<b>Restaurant</b>	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
<b>Commerce avec surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup></b>	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
<b>Salles de réunions</b>	1 emplacement pour 5 places
<b>Bureau</b>	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
<b>Maison de retraite</b>	1 emplacement pour 5 lits
<b>Artisanat</b>	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. 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. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.
4. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération,
5. 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 mai 1990.
6. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 0,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: une aire de stationnement d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

### **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel** : La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

#### **ARTICLE UC 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.





## **ZONE UE**

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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UE est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone UE est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

La zone UE est partiellement concernée par un risque d'affaissement minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques "Miniers" (PPRm). Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm.

Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

La zone UE est :

- concernée par les couloirs de bruits de 30 mètres de part et d'autre de la RD 47 et de 100 mètres de part et d'autre de la RD 112F,
- traversée par une conduite de Gaz DN 300, Marange-Silvange, Florange,
- partiellement concernée par un risque minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques "Minier" (PPRm). Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

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

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Conformément à l'arrêté préfectoral n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles,
  - à des activités d'artisanat,
  - à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article UE 2,
  - à la création d'exploitation agricole, avicole et forestière,
  - à la culture en serres,

- à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale) et les élevages du type agricole et avicole.
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
  3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE 2.
  4. Le camping et le stationnement de caravanes :
    - les caravanes isolées,
    - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage (caravanes, mobil home) ainsi que les terrains destinés au stationnement de caravanes.
  5. Les habitations légères de loisirs :
    - les constructions à usage d'habitation légère 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),
    - les garages collectifs de caravanes,
    - l'ouverture et l'exploitation des carrières ou de décharges,
    - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 2 - alinéa 3,
    - l'implantation de citerne gaz en aérien,
    - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.
  7. Toutes les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau sur les RD 47 et RD 112F.
  8. Toutes les constructions qui ne seraient pas à l'usage d'équipement collectif à but sportif, sanitaire, socioculturel et de loisirs, de stationnement et de spectacle.
  9. Les occupations et utilisations non admises par le règlement et le Plan de Prévention des Risques Miniers.
  10. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
    - dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
    - dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

## **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, de restauration, de bureaux ou de services et d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone.

2. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (équipements publics ou collectifs).
3. Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
4. Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

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

### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 6 mètres de chaussée.
3. Les nouvelles voies piétonnes et/ou cyclables doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

#### **II - Accès :**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - b) 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.

### **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **II – Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

L'évacuation dans les fossés des eaux ménagères et autres effluents est interdite.

## **III - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.

## **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain, à l'exception de ceux qui par nature ou par destination doivent être aériens.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
4. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. 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 parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, abri de jardin ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel** : La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

### **ARTICLE UE 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

## **ZONE UX**

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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UX est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone UX est partiellement concernée par un risque d'affaissement minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques "Miniers" (PPRm). Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm.

Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Cette zone est partiellement soumise aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques Miniers s'y applique.

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

#### **Rappel :**

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

### **ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et ses dépendances à l'exception de celles visées à l'article UX 2,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - à la création d'exploitation agricole, avicole et forestière,
  - à la culture en serres,
  - à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale).
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage (caravanes, mobil home) ainsi que les terrains destinés au stationnement de caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules usagés,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - l'ouverture et l'exploitation des carrières ou de décharges,



- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UX 2
  - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
6. Tout immeuble habité ou occupé par des tiers dans un rayon de 200 m autour des unités de traitement de CEDILOR.
  7. Toutes les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et départementales faisant partie du réseau structurant.
  8. Les occupations et utilisations non admises par le règlement et le Plan de Prévention des Risques Miniers.

## **ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
  - de restauration,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce, d'artisanat,
  - de bureaux ou de services,
  - de stationnement,
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est rendue nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des activités.
3. Les installations classées.
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les dépôts de véhicules, à l'exclusion des casses automobiles,
  - les affouillements et exhaussements des sols.
5. Les occupations et utilisations du sol visées aux paragraphes 1 à 4 ci-dessus à condition :
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
  - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
  - c) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services existants sur la zone. La surface de l'activité devra au moins être égale à celle de l'habitation.

6. Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
7. Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.
8. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

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

### **ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 6 mètres de chaussée et au moins un trottoir de 1,50 mètre de large.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

#### **II - Accès :**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - b) 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 ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales.
3. Sur la RD 181, hors agglomération, la création d'accès nouveaux ne sera pas autorisée de même que la modification de consistance d'accès existants sauf si cela tend à améliorer la sécurité des usagers.

## **ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Si le réseau collectif n'est pas prévu ou n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

L'évacuation dans les fossés des eaux ménagères et autres effluents est interdite.

### **III - Eaux pluviales :**

Le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle devront être infiltrées dans le sol par l'intermédiaire d'ouvrages hydrauliques adaptés (puits perdus, etc...) à créer sur la parcelle ainsi que la pose d'un clapet anti-retour sur le branchement des eaux usées quand cela est nécessaire.

A partir de 200 m<sup>2</sup> de surface de stationnement imperméabilisée, les eaux pluviales doivent être traitées par le constructeur ou l'utilisateur des sols avant rejet dans l'émissaire naturel ou dans le réseau public.

### **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
4. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.
6. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

1. 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 parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.
2. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, un recul supérieur pourra être imposé si les constructions de par leur situation ou leurs dimensions ou par l'activité qui y est exercée, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

La hauteur sous égout est mesurée par rapport au terrain naturel (TN).

Le référentiel du niveau du terrain naturel (TN) aux angles de la construction correspondra au niveau du terrain naturel avant les apports et la mise en place de terres végétales aux abords de la construction.

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

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie devra être aménagée.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, une distance minimale pourra être imposée.

## **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Les projets respecteront la volumétrie dominante du secteur et la hauteur des nouvelles constructions sera harmonisée à la hauteur des bâtiments existants avoisinants.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, abri de jardin ...) 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,
- les clôtures,
- l'adaptation au sol.

### **II - Prescriptions particulières**

Chaque construction devra être particulièrement étudiée sur le plan architectural, les maisons H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale) sont autorisées. L'ensoleillement, l'utilisation des espaces privatifs par opposition aux espaces sur rue, devront faire l'objet d'un soin particulier.

1. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.
2. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

3. Les façades et murs destinés à être enduits le seront au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent. Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.
5. Les teintes trop vives, fluo ou trop foncées seront proscrites.
6. Les nouvelles clôtures, en limite séparative redoublées ou non d'une haie végétale, seront constituées :
  - soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie,
  - soit de dispositifs à claire-voie,
  - soit d'un grillage plastifié de couleur verte.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction à l'identique.

**7. Sont interdits :**

- Les toitures à deux pentes et chéneau central,
- les doublages extérieurs de bardeaux d'asphalte,
- les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire,
- les imitations de matériaux,
- les encadrements et tablettes de fenêtres carrelés,
- les volets roulants à caissons extérieurs,
- les haies mitoyennes à deux propriétés (implantées sur la limite séparative de deux parcelles).

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

**ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

## **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel** : La demande de permis de construire doit faire apparaître de manière précise les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier.
2. En limite de secteurs d'habitation, des espaces plantés seront aménagés.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

### **ARTICLE UX 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**



## ZONE 1AU

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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AU est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension, sous forme urbanisée, de l'habitat, des activités et des services traditionnels des centres urbains.

La zone 1AU est partiellement concernée par un risque d'affaissement minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques "Miniers" (PPRm). Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm.

Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Cette zone comporte le secteur suivant :

- **1AUr2** localisé au sud-ouest de la commune, au niveau de la plate-forme face à l'entrée du Snowhall, secteur où s'appliquent des prescriptions spécifiques,

Le secteur **1AUr2** et le périmètre du lotissement « **Extension Les Coteaux du Soleil** » font l'objet de servitudes inscrites au Livre Foncier.

Le diagnostic de site, le schéma conceptuel et le plan de gestion portant sur les secteurs ci-dessus sont joints aux annexes du PLU :

- secteur **1AUr2**, Cf. : Rapports sanitaires établis par le cabinet LECES respectivement en septembre et novembre 2009, référencés RC 16192 et RC 1668,
- Lotissement « **Les Coteaux du Soleil** », Cf. : Plan de Gestion établi par le cabinet LECES Réf : RC 17577/3 de mai 2011.

Au titre de la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) des prescriptions spécifiques et des restrictions d'usage s'appliquent sur ces secteurs :

### Dans le secteur 1AUr2 et dans le périmètre du lotissement « Extension Les Coteaux du Soleil » :

- Construction des bâtiments sur radier,
- Interdiction de tout usage des eaux souterraines, sauf autorisation préalable des administrations,
- Interdiction d'aménager des plans d'eau ou des bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement sans limitation d'accès et signalisation stipulant la présence d'eau impropre à tout usage,

- Interdiction d'aménagements type potager ou verger,
- Interdiction de construire des bâtiments avec sous-sol ou parkings enterrés,
- La réglementation des travaux d'affouillement des sols (les terres excavées devront être considérées comme des déchets et éliminées selon une filière agréée),
- Interdiction d'occupation des terrains nus sans recouvrement préalable de ces derniers par une couche de matériaux sains d'au moins 30 cm d'épaisseur dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil » et 40 cm d'épaisseur dans le secteur 1AUr2. Dans la mesure où cela est techniquement envisageable, il conviendrait également de mettre en place un grillage avertisseur à l'interface sols pollués/matériaux sains,
- La mise en place de canalisations pour l'eau potable conçues avec un matériau adapté et permettant de supprimer la diffusion des polluants à travers les parois. Les canalisations devront préférentiellement être mises en place au sein d'un remblai d'apport propre ou dans des caniveaux techniques béton,
- La conservation de la mémoire de l'état de pollution du site, des investigations et travaux réalisés dans les actes notariés, le Livre Foncier, le P.L.U.

**De plus, dans le périmètre du lotissement « L'extension des Coteaux du Soleil » :**

- Recouvrement pérenne de l'ensemble du site par des matériaux sains.

Il est recommandé de respecter une distance minimale de 30 mètres entre les boisements et la zone d'urbanisation, autant pour les risques liés à la proximité des arbres que pour les nuisances liées à une trop grande proximité de la forêt.

La zone 1AU est concernée par des couloirs de bruits de :

- 100 mètres de part et d'autre de la RD 8,
- 100 mètres de part et d'autre des voies ferroviaires.

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

**Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sur Amnéville doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.
3. Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2013 DDT – OBS1 du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

**ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

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

- à de **nouvelles** activités industrielles,
  - à des activités d'artisanat, autres que celles visées à l'article 1AU 2,
  - à l'hôtellerie (hors périmètre du lotissement « Les Chalets du Snowhall »),
  - à la création d'exploitation agricole et avicole,
  - à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale) et les élevages du type agricole et avicole.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.
  4. Les constructions :
    - avec sous-sol ou parkings enterrés,
    - les extensions du bâti existant en façade postérieure créant au minimum 1 logement,
  5. Le camping et le stationnement de caravanes :
    - les caravanes isolées,
    - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage (caravanes, mobil home) ainsi que les terrains destinés au stationnement de caravanes.
  6. Les habitations légères de loisirs :
    - les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
    - les parcs résidentiels de loisirs.
  7. Les installations et travaux divers suivants :
    - les parcs d'attraction,
    - les dépôts de véhicules usagés,
    - les garages collectifs de caravanes,
    - l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de décharges,
    - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AU 2,
    - l'implantation de citerne gaz en aérien ou en souterrain,
    - les puits privés,
    - la géothermie horizontale ainsi que les forages verticaux,
    - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.
  8. Toutes les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales faisant partie du réseau structurant.
  9. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
    - dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
    - dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.
  - 10. Dans le secteur 1AUr2 et dans le périmètre du lotissement «Extension Les Coteaux du Soleil » :**  
Les cultures de plantes, de fruits, de baies comestibles sont interdites.
  - 11. Dans le secteur 1AUr2 et dans le périmètre du lotissement « Extension Les Coteaux du Soleil », restrictions et précautions d'usage :**

Du fait du potentiel irritant (alcalinité) ou polluant (métaux) des eaux de ruissellement en secteur 1AUr2, et des eaux stagnantes dans le canal dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil », il est strictement interdit de prélever de l'eau pour une quelconque utilisation ou encore il est interdit de s'y baigner.

## **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs dépendances,
  - d'artisanat,
  - de commerce,
  - de restaurant,
  - de bureaux et de services,
  - d'équipement collectif outre les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
  - d'hôtellerie (uniquement dans le périmètre du lotissement « Les Chalets du Snowhall »).
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone,
  - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées,
  - c) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - d) qu'elles n'engendrent pas en limite de propriété, de façon permanente, des bruits supérieurs à 50 dbA de 7 heures à 20 heures et 40 dbA de 20 heures à 7 heures. Ces mesures devront être réalisées en limite de propriété avec un sonomètre de précision conforme à la norme AFNOR NF S 31 000, et suivant les directives de la norme AFNOR S 31 010,
  - e) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - f) qu'elles n'entraînent de façon habituelle un trafic important de poids lourds C (16 T PTC) (+ 10 mouvements/jour),
  - g) émettent dans l'atmosphère :
    - plus de 150 kg/jour de poussières,
    - plus de 0.57 T/heure de SO<sup>2</sup> (anhydride sulfureux).
  - h) que les locaux à usage de bureaux ou de services complémentaires à l'activité de l'occupant des habitations individuelles, isolées groupées et intermédiaires n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
2. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat)
3. Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

5. Les équipements publics, les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

**6. Dans le secteur 1AUr2 et dans le périmètre du lotissement « Extension Les Coteaux du Soleil » :**

Que toutes les occupations et utilisations du sol admises sous conditions répondent aux prescriptions spécifiques et aux restrictions d'usage de chaque secteur ;

- Construction des bâtiments sur radier,
- Interdiction de tout usage des eaux souterraines, sauf autorisation préalable des administrations,
- Interdiction d'aménager des plans d'eau ou des bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement sans limitation d'accès et signalisation stipulant la présence d'eau impropre à tout usage,
- Interdiction d'aménagements type potager ou verger,
- Interdiction de construire des bâtiments avec sous-sol ou parkings enterrés,
- La réglementation des travaux d'affouillement des sols (les terres excavées devront être considérées comme des déchets et éliminées selon une filière agréée),
- Interdiction d'occupation des terrains nus sans recouvrement préalable de ces derniers par une couche de matériaux sains d'au moins 30 cm d'épaisseur dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil » et 40 cm d'épaisseur dans le secteur 1AUr2. Dans la mesure où cela est techniquement envisageable, il conviendrait également de mettre en place un grillage avertisseur à l'interface sols pollués/matériaux sains,
- La mise en place de canalisations pour l'eau potable conçues avec un matériau adapté et permettant de supprimer la diffusion des polluants à travers les parois. Les canalisations devront préférentiellement être mises en place au sein d'un remblai d'apport propre ou dans des caniveaux techniques béton,
- La conservation de la mémoire de l'état de pollution du site, des investigations et travaux réalisés dans les actes notariés, le Livre Foncier, le P.L.U.

**De plus, dans le périmètre du lotissement « Extension Les Coteaux du Soleil » :**

- Recouvrement pérenne de l'ensemble du site par des matériaux sains.

**7. Dans le périmètre du lotissement « Les Chalets du Snowhall » :**

La construction et l'extension mesurée des habitations individuelles et leurs dépendances sont soumises aux conditions suivantes :

- la mise à niveau des plateformes, les purges éventuelles et les remblais complémentaires nécessaires sous les radiers et autres ouvrages seront à la charge exclusive du constructeur.
- la distance du radier à la tête du talus à l'arrière des constructions sera traitée de manière à respecter une pente de dispersion des contraintes qui devra être au maximum de 1 vertical pour 1 horizontal selon le schéma joint aux prescriptions de « COMPETENCE GEOTECHNIQUE ».

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

### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du

sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent permettre la circulation et le stationnement latéral.
3. Les voies piétonnes doivent permettre à 3 personnes de marcher de front.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

## **II - Accès :**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- a) La défense contre l'incendie et la protection civile :
  - l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - la hauteur libre est fixée à 3,50 mètres pour les passages et les porches.
- b) 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.

## **ARTICLE 1AU 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 :**

1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. **Dans le secteur 1AUr2 :**  
Obligation de mettre en place des canalisations d'eau potable protégée contre la diffusion des polluants à travers sa paroi (matériau adapté, coffrage de la canalisation...).

### **II – Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

### **III - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

L'évacuation dans les fossés, les ruisseaux et le drain des eaux et autres effluents est interdite.

#### **Dans le périmètre du lotissement « des Chalets du Snowhall » :**

Toutes les parcelles devront stocker les eaux pluviales de toiture dans une citerne (enterrée ou hors sol) à la charge de l'acquéreur. La capacité de la citerne sera de 2 000 litres minimum, le trop plein sera branché dans le puits perdu à l'exception du lots n°7 qui se branchera directement sur le regard E.P. existant.

#### **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain et lors de toute restauration d'immeubles existants les travaux doivent permettre la meilleure dissimulation possible des réseaux.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements, des ZAC et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.  
En règle générale, un recul de 3 mètres sera maintenu entre la façade et le domaine public.
2. Les constructions isolées ne peuvent s'implanter en avant des façades principales.
3. En bordure de la RD 8, les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres à compter de l'alignement conformément aux dispositions graphiques particulières du plan de zonage.
4. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.
6. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

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

1. Sauf dispositions particulières prévues aux documents graphiques et à 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 devra être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

La hauteur sous égout est mesurée par rapport au terrain naturel (TN).

Le référentiel du niveau du terrain naturel (TN) aux angles de la construction correspondra au niveau du terrain naturel avant les apports et la mise en place de terres végétales aux abords de la construction.

4. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

### **Dans le périmètre du lotissement « les Chalets du Snowhall » :**

#### **Limites séparatives latérales :**

- Abris de jardin, annexes isolées et garages :

Les abris de jardins, annexes isolées et les garages pourront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives latérales.

- Débords de toitures et balcons :

La distance comptée horizontalement des débords de toiture et des balcons en façades latérales au point de la limite latérale du terrain qui est la plus rapprochée ne peut être inférieure à 1,90 mètre.

#### **Limites séparatives postérieures :**

- Abris de jardin, annexes isolées et garages :

Les abris de jardins, annexes isolées et les garages pourront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives postérieures.

- Débords de toitures et balcons :

La distance comptée horizontalement des débords de toiture et des balcons en façades postérieures au point de la limite postérieure du terrain qui est la plus rapprochée ne peut être inférieure à 1,90 mètre.



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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres les unes par rapport aux autres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, ...)
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de sa surface.
2. L'emprise totale au sol des annexes édifiées sur un terrain ne peut excéder 12 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'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 maximale de la construction projetée est fixée à R + 2 + combles aménageables (mansardes, attiques...). Le projet respectera la volumétrie dominante du secteur.
2. En bordure d'espaces publics spécifiques, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R + 3 + combles aménageables (mansardes, attiques...) et au minimum à R + 1 + combles aménageables.
3. La hauteur des nouvelles constructions sera harmonisée à la hauteur des bâtiments existants avoisinants.
4. La hauteur des annexes isolées à l'habitation, de type remises et abris de jardin est limitée à RDC avec une hauteur maximale hors tout de 3,50 m.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent 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**

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.
1. Les nouveaux bâtiments avec sous-sols et parkings enterrés sont interdits.
  2. L'accès à l'habitation se fera impérativement au niveau du rez-de-chaussée.
  3. Les constructions sur un seul niveau sont autorisées à condition qu'elles présentent des décrochements de volume.
  4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.
  5. Le mobilier extérieur visible de la voie publique, tel que les boîtes destinées au courrier, les luminaires, ainsi que les ouvrages décoratifs devront être discrets et de bonne tenue.
  6. Dans le périmètre du lotissement « les Chalets du Snowhall », le niveau du rez-de-chaussée des constructions sera au minimum implanté à + 0,15 mètre au-dessus du niveau fini du milieu de la chaussée.

## **II - Prescriptions particulières**

### **1. Matériaux, aspect et couleur**

- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les teintes de l'enduit trop vives, fluo ou trop foncées seront proscrites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin seront :
  - soit en bois, dans des teintes naturelles ou peints 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.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machinerie de ventilation, sortie de secours..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les machineries d'ascenseur apparentes en toiture sont interdites.
- Dans le périmètre du lotissement « les Chalets du Snowhall », l'aspect extérieur sera celle d'une construction d'aspect bois.

### **2. Volumes et toitures**

Dans le périmètre du lotissement « les Chalets du Snowhall » :

L'unité architecturale de l'ensemble du lotissement sera donnée par les prescriptions obligatoires suivantes :

- Le bâti peut comporter plusieurs pans de toiture. Les deux pans principaux seront compris entre 25° et 45°, parallèle à ceux indiqués sur le plan de composition. Les matériaux de couverture seront sélectionnés du type régional (tuile béton ou terre cuite, teinte libre).
- Les toitures terrasses végétalisées ou engravillonnées sont autorisées.
- Les toitures zinguées ou cuivrées permettant une expression architecturale contemporaine et certaine formes (arrondies ou à faible pente) sont autorisées.
- La pente de la toiture sera adaptée aux préconisations minimales du produit.
- Les chiens assis, les terrasses en retrait sont autorisées, toutefois la somme de la longueur des saillies, des retraits, des velux ou de tout autre percement au niveau et au dessus de la ligne de l'égout de toiture ne peut excéder 1/2 (un demi) de la longueur de la façade.

### **3. Eléments de façade, tels que percements et balcons**

- Le choix de la nature ainsi que la couleur des menuiseries extérieures est libre et devra être précisé sur le formulaire de permis de construire. Les teintes doivent s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

### **4. Clôtures**

- Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

A l'exception de reconstruction à l'identique :

- La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,40 mètre.
- La hauteur totale de la clôture en limite séparative ne dépassera pas 1,60 mètre.
- La hauteur totale de la clôture en limite séparative des chemins piétonniers n'excèdera pas 1,80 mètre.
- Pour les terrains avec le drain, le ruisseau issu du canal en fond de parcelle et à proximité immédiate des bassins de rétention des eaux pluviales, la hauteur de la clôture sur cette limite séparative postérieure pourra atteindre 1,80 mètre.
- Dans le périmètre du lotissement « les Chalets du Snowhall », les clôtures en limite postérieure et en tête du talus devront être constituées d'un grillage rigide d'une hauteur minimum de 1,80 mètre.

### **5. Sont interdits :**

- les murs pleins sur la rue principale sont proscrits sauf en cas de reconstruction à l'identique,
- les abris de jardin métalliques,
- les doublages extérieurs et bardages en panneaux plastique, fibre ciment ou métalliques, bardeaux d'asphalte,
- les panneaux tuiles,
- les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire,
- les imitations de matériaux,
- les encadrements et tablettes de fenêtres carrelés,
- les volets roulants à caissons extérieurs,
- les haies mitoyennes à deux propriétés (implantées sur la limite séparative de deux parcelles).

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

#### **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

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

<b>Usage</b>	<b>Norme</b>
<b>Logement de moins de 50m<sup>2</sup></b>	1,5 emplacements
<b>Logement de 51 à 90m<sup>2</sup></b>	2 emplacements
<b>Logement de plus de 90m<sup>2</sup></b>	3 emplacements
+ 1 emplacement supplémentaire par tranche de 4 logements (pour les visiteurs)	
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 emplacement par chambre
<b>Restaurant</b>	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
<b>Commerce avec surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup></b>	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
<b>Salles de réunions</b>	1 emplacement pour 5 places
<b>Bureau</b>	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
<b>Maison de retraite</b>	1 emplacement pour 5 lits
<b>Artisanat</b>	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. 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. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.
4. 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 mai 1990.
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 0,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: une aire de stationnement d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel** : La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences retenues seront compatibles et adaptées à la nature du sol de la parcelle. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.
2. Toutes les constructions seront obligatoirement accompagnées de plantations dans l'emprise des terrains. Le constructeur prévoira au minimum pour :
  - Habitation individuelle : 2 arbres,
  - Habitat intermédiaire, petits collectifs et habitat collectif :
    - Les surfaces libres de toute construction seront obligatoirement engazonnées et plantées d'arbres de hautes tiges, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.
    - Les aires de stationnement adjacentes aux rues de desserte seront également plantées à raison d'un arbre pour 3 (trois) places de stationnement.
3. **Dans le secteur 1AUr2 :**  
Les cultures de plantes, de fruits, de baies comestibles sont interdites.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

### **ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement. Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

## **ZONE 1AUE**

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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUE est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AUE est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à l'accueil d'équipements publics.

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

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.
3. Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2013 DDT – OBS1 du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

### **ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et ses dépendances,
  - à l'activité hôtelière,
  - à l'activité de restauration,
  - à l'activité de commerce,
  - à des activités industrielles,
  - à des activités d'artisanat,
  - à la fonction d'entrepôt,
  - à la création d'exploitation agricole, avicole et forestière,
  - à la culture en serres,
  - à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale).
2. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AUE 2.
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,

- les terrains aménagés pour le camping.

4. Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
- l'implantation de citerne gaz en aérien,
- les garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ou de décharges,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AUE 2,
- les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.

5. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :

- dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
- dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

### **ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances.
2. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements des sols.
3. Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
  - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
4. Les changements d'affectation des constructions existantes à conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
5. Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

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

### **ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie :**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

## **II - Accès :**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- a) La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- b) 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.

## **ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **I - Eau potable :**

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

### **II – Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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.

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.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

L'évacuation dans les fossés des eaux et autres effluents est interdite.



### **III - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

### **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution doivent être ensevelis à l'exception de ceux qui par nature ou par destination doivent être aériens.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

### **ARTICLE 1AUE 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 de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
4. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.
6. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

## **ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. 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 parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

## **ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, abri de jardin ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.

## **ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.

## **ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel** : La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

### **ARTICLE 1AUE 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AUE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévu

## **ZONE 1AUL**

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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUL est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AUL est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée essentiellement à l'implantation d'activités liées au tourisme et aux loisirs au sein du site thermal et touristique.

Elle comprend un secteur 1AULa qui comporte des prescriptions particulières :

- Toutes les parties du site accessibles au public (commerces, activités, promenade ...) devront être recouvertes de terres végétales de qualité contrôlée sur une hauteur minimale de 30 centimètres pour empêcher tout contact direct,
- Les végétaux utilisés pour le boisement ne devront pas produire de fruits ou de baies comestibles,
- Les terres excavées dans le cas de travaux de terrassement sur ce secteur devront être traitées dans des centres autorisés à les recevoir,
- Lors de l'aménagement de ce sous secteur, toutes dispositions devront être prises pour éviter la dispersion de poussières du sol (aspersion des voies de roulement, notamment),
- Des dispositions particulières devront être mises en place pour la protection des travailleurs lors de l'aménagement du site.

Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation à laquelle il convient de se référer.

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

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les conditions précisées à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.
3. Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2013 DDT – OBS1 du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et °2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

## **ARTICLE 1AUL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions destinées :
  - à la création d'exploitation agricole, avicole,
  - à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale),
  - à l'artisanat,
  - à l'industrie.
  
2. Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules usagés,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - l'ouverture et l'exploitation des carrières ou de décharges,
  - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire,
  
4. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
  - dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
  - dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

## **ARTICLE 1AUL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation touristique et de loisirs de la zone,
  - b) que la construction, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services existants sur la zone. **La surface de l'activité devra au moins être égale à celle de l'habitation.**  
Cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement.
  
2. Les changements d'affectation des constructions existantes à conditions qu'ils soient compatibles avec la vocation touristique et de loisirs de la zone.
  
3. Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

**En secteur 1AULa :**

**Sont admises** les occupations et utilisations du sol répondant aux prescriptions spécifiques et restrictions d'usage suivantes :

- Toutes les parties du site accessibles au public (commerces, activités, promenade ...) devront être recouvertes de terres végétales de qualité contrôlée sur une hauteur minimale de 30 centimètres pour empêcher tout contact direct,
- Les végétaux utilisés pour le boisement ne devront pas produire de fruits ou de baies comestibles,
- Les terres excavées dans le cas de travaux de terrassement sur ce secteur devront être traitées dans des centres autorisés à les recevoir,
- Lors de l'aménagement de ce sous secteur, toutes dispositions devront être prises pour éviter la dispersion de poussières du sol (aspersion des voies de roulement, notamment),
- Des dispositions particulières devront être mises en place pour la protection des travailleurs lors de l'aménagement du site.

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

### **ARTICLE 1AUL 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

#### **II - Accès :**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - b) 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. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
3. Aucun accès nouveau sur la RD112F ne sera autorisé.

### **ARTICLE 1AUL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable :**

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

## **II – Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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.

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.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

L'évacuation dans les fossés des eaux et autres effluents est interdite.

## **III - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

## **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain à l'exception de ceux qui par nature ou par destination doivent être aériens.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

## **ARTICLE 1AUL 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 devra être implantée à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
4. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.
6. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

#### **ARTICLE 1AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sauf dispositions particulières prévues aux documents graphiques et à 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 parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, un recul supérieur pourra être imposé si les constructions par leur situation ou leurs dimensions ou par l'activité qui y est exercée, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

#### **ARTICLE 1AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie devra être aménagée.  
En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, une distance minimale pourra être imposée.



## **ARTICLE 1AUL 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

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,
- les clôtures,
- l'adaptation au sol.

### **II- Prescriptions particulières**

Les constructions et leurs extensions devront être particulièrement étudiées sur le plan architectural. L'utilisation des espaces privatifs par opposition aux espaces sur rue, devront faire l'objet d'un soin particulier.

1. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.
2. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).
3. Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.
5. **Sont interdits :**
  - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.
  - les haies mitoyennes à deux propriétés (implantées sur la limite séparative de deux parcelles).

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

#### **ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

#### **ARTICLE 1AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel** : La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.
2. A l'intérieur de marges de recul et pour des raisons esthétiques, il est interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

#### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

#### **ARTICLE 1AUL 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

## **ZONE 1AUX**

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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUX est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AUX est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée essentiellement à l'implantation d'activités économiques.

La zone 1AUX est concernée par des couloirs de bruits de :

- 30 mètres de part et d'autre de la RD 47 (rue de la Cimenterie - rue de Rombas),
- 100 mètres de part et d'autre des voies ferroviaires.

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

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.
3. Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2013 DDT – OBS1 du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

### **ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les établissements et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et ses dépendances à l'exception de celles visées à l'article 1AUX 2,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - à la création d'exploitation agricole, avicole et forestière,
  - à la culture en serres,

- à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale).
3. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation exclusif.
  4. Le camping et le stationnement de caravanes :
    - les caravanes isolées,
    - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage (caravanes, mobil home) ainsi que les terrains destinés au stationnement de caravanes.
  5. Les habitations légères de loisirs :
    - les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
    - les parcs résidentiels de loisirs.
  6. Les installations et travaux divers suivants :
    - les parcs d'attraction,
    - les dépôts de véhicules usagés,
    - les garages collectifs de caravanes,
    - l'ouverture et l'exploitation des carrières ou de décharges,
    - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AUX 2,
    - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire,
    - les aires de sports et de jeux ouvertes au public (sans structure destiné à l'accueil du public).
  7. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
    - dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
    - dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

## **ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs dépendances,
  - de restauration,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce, d'artisanat,
  - de bureaux ou de services,
  - de stationnement,
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements des sols.

4. Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :
- a) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
  - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
  - c) que la construction, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services existants sur la zone. **La surface de l'activité devra au moins être égale à celle de l'habitation.**  
Cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement,
  - d) que les constructions à usage de bureau, commerce et service ne constituent pas un immeuble de grande hauteur au sens de l'article R.122.2 du Code de la construction et de l'habitation.
  - e) Les changements d'affectation des constructions existantes à conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
  - f) Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

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

### **ARTICLE 1AUX 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

#### **II - Accès :**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - b) 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. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
3. Un accès collectif sera autorisé le long de la RD 47 uniquement pour permettre la réalisation d'un nouvel axe routier dans le cadre du développement de l'agglomération.
4. Sur la RD 47 la modification de consistance d'accès existant est autorisée si cela tend à améliorer la sécurité des usagers.

## **ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable :**

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

### **II – Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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.

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.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

L'évacuation dans les fossés des eaux et autres effluents est interdite.

### **III - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

#### **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

- 1 Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
- 2 Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain à l'exception de ceux qui par nature ou par destination doivent être aériens.
- 3 Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

#### **ARTICLE 1AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade de la construction sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique devra être implantée conformément à ces dispositions.
2. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.
4. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

#### **ARTICLE 1AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sauf dispositions particulières prévues aux documents graphiques et à 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 parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, un recul supérieur pourra être imposé si les constructions par leur situation ou leurs dimensions ou par l'activité qui y est exercée, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble 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 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie devra être aménagée.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, une distance minimale pourra être imposée.

#### **ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR**

##### **I - Prescriptions générales**

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,
- les clôtures,
- l'adaptation au sol.

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

Les constructions et leurs extensions devront être particulièrement étudiées sur le plan architectural. L'utilisation des espaces privatifs par opposition aux espaces sur rue, devront faire l'objet d'un soin particulier.

1. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.
2. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).
3. Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).

4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.

5. Les teintes trop vives, fluo ou trop foncées seront proscrites.

**6. Sont interdits :**

- les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.
- les haies mitoyennes à deux propriétés (implantées sur la limite séparative de deux parcelles).

**III-** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'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 ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

### **ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel** : La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.

2. En limite de secteurs d'habitation, des espaces plantés seront aménagés.

3. A l'intérieur de marges de recul et pour des raisons esthétiques, il est interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront être conservés.

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

#### **ARTICLE 1AUX 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

## **ZONE 1AUZ**

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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUZ est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AUZ est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

Cette zone comporte un secteur 1AUZa, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone 1AUZ est concernée par des couloirs de bruits de :

- 30 mètres de part et d'autre de la RD 47 (rue de la Cimenterie - rue de Rombas),
- 100 mètres de part et d'autre de la RD 8 (rue du Vieil Amnéville – rue de la République),
- 100 mètres de part et d'autre des voies ferroviaires.
- par le périmètre de 200 mètres qui est à maintenir autour des installations classées du site de SCORI EST, périmètre dans lequel les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'immeubles occupés par des tiers sont interdites.

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

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2013 DDT – OBS1 du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

### **ARTICLE 1AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** dans la zone 1AUZ, toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et ses dépendances à l'exception de celles visées à l'article 1AUZ 2,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - à la création d'exploitation agricole, avicole et forestière,
  - à la culture en serres,
  - à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale).
2. Le camping et le stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage (caravanes, mobil home) autre que ceux visés à l'article 1AUZ 2.
3. Les habitations légères de loisirs :
    - les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
    - les parcs résidentiels de loisirs.
  4. Les installations et travaux divers suivants :
    - les parcs d'attraction,
    - l'ouverture et l'exploitation des carrières ou de décharges,
    - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AUZ 2,
    - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire,
    - les aires de sports et de jeux ouvertes au public.
  5. Tout nouvel immeuble non industriel habité ou occupé par des tiers dans un rayon de 200 mètres autour de l'installation classée SCORI EST.
  6. Toutes les occupations et utilisation du sol qui nécessitent la création d'un nouvel accès sur la RD 47 autre que ceux visés à l'article 1AUZ 3- II-2.
  7. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
    - dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
    - dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

**Sont interdites** dans le secteur 1AUZa, toutes nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs dépendances,
  - de restauration,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce, d'artisanat,
  - de bureaux ou de services,
  - de stationnement,
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements et exhaussements des sols.

4. Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
  - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
  - c) que la construction, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services existants sur la zone. **La surface de l'activité devra au moins être égale à celle de l'habitation,**
  - d) que les constructions à usage de bureau, commerce et service ne constituent pas un ERP de 1<sup>ère</sup> à 4<sup>ème</sup> catégorie,
  - e) que les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, quelle que soit leur catégorie, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprises,...)
5. Les changements d'affectation des constructions existantes à conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
6. Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

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

### **ARTICLE 1AUZ 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

#### **II - Accès :**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - b) 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. Sur la RD 47, la création d'accès nouveaux ne sera pas autorisée de même que la modification de consistance d'accès existants sauf si cela tend à améliorer la sécurité des usagers.
3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

## **ARTICLE 1AUZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité devront présenter 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 nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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.

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.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

L'évacuation dans les fossés des eaux et autres effluents est interdite.

### **III - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

#### **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

#### **ARTICLE 1AUZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. En bordure de la RD 8, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à compter de l'alignement de la voie.
2. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
3. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble 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 1AUZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sauf dispositions particulières prévues aux documents graphiques et à 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 parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, un recul supérieur pourra être imposé si les constructions par leur situation ou leurs dimensions ou par l'activité qui y est exercée, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble 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.

La hauteur sous égout est mesurée par rapport au terrain naturel (TN).



Le référentiel du niveau du terrain naturel (TN) aux angles de la construction correspondra au niveau du terrain naturel avant les apports et la mise en place de terres végétales aux abords de la construction.

## **ARTICLE 1AUZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie devra être aménagée.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, une distance minimale pourra être imposée.

## **ARTICLE 1AUZ 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AUZ 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

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,
- les clôtures,
- l'adaptation au sol.

### **II- Prescriptions particulières**

Les constructions et leurs extensions devront être particulièrement étudiées sur le plan architectural. L'utilisation des espaces privatifs par opposition aux espaces sur rue, devront faire l'objet d'un soin particulier.

1. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.
2. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

3. Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.
5. Les teintes trop vives, fluo ou trop foncées seront proscrites.
6. **Sont interdits :**
  - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.
  - les haies mitoyennes à deux propriétés (implantées sur la limite séparative de deux parcelles).

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

#### **ARTICLE 1AUZ 12 – STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

#### **ARTICLE 1AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Rappel :** La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.
2. En limite de secteurs d'habitation, des espaces plantés seront aménagés.
3. A l'intérieur de marges de recul et pour des raisons esthétiques, il est interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

#### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

#### **ARTICLE 1AUZ 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUZ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A est partiellement concernée par un risque d'affaissement minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques "Miniers" (PPRm). Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm.

Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

La zone A est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

La zone A est concernée :

- par des couloirs de bruits de 100 mètres de part et d'autre de la RD 181,
- par le périmètre de 200 mètres qui est à maintenir autour des installations classées du site de CEDILOR, périmètre dans lequel les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'immeubles occupés par des tiers sont interdites.

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

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Conformément à l'arrêté n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

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

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions particulières à l'article A 2.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et départementales faisant partie du réseau structurant.
3. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
  - dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.

- dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

## **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises** sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole.
3. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
  - les constructions à usage d'habitation à condition de ne pas être dans un rayon de 200 m autour des unités de traitement de CEDILOR.
  - les constructions à usage d'habitation à condition de ne pas être à une distance inférieure à 30 mètres de la lisière de la forêt (secteurs Nf et Ns).
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou concourant aux missions de services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
6. Les occupations et installations mentionnées à l'article A2 à conditions qu'elles soient implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts relevant du régime forestier et des espaces boisés classés.
7. Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A 2 à condition qu'elles soient autorisées par le Plan de Prévention des Risques miniers et respectent les prescriptions énoncées dans ce Plan de Prévention des Risques.

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

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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 du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être

adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 5 mètres de chaussée.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

## **II - Accès :**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - b) 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. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales.
4. Les nouveaux accès directs sur les RD 181, RD 54 sont interdits.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **I - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être desservie 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 autorisé.

### **II – Assainissement - Eaux usées :**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. 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.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre,

la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

### **III - Eaux pluviales**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

### **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Hors zone agglomérée, les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum :
  - 75 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la RD 181,**sauf** : pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
4. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.



## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. 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 parcellaire 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 inférieure à 3 mètres pour une habitation et 10 mètres pour toute autre construction.
2. Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

La hauteur sous égout est mesurée par rapport au terrain naturel (TN).

Le référentiel du niveau du terrain naturel (TN) aux angles de la construction correspondra au niveau du terrain naturel avant les apports et la mise en place de terres végétales aux abords de la construction.

## **ARTICLE A 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 de 3 mètres minimum.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
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 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les règles de hauteur ne s'appliquent qu'aux constructions d'habitation.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou surélévations d'habitations existantes à usage d'habitation est fixée à R + 1 + combles (mansardes, attiques...).

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## ZONE N

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 présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est partiellement concernée par un risque d'affaissement minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques "Miniers" (PPRm). Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm.

Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

La zone N est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

Le P.L.U. comporte sept secteurs :

- **Nb** où l'exploitation des carrières est autorisée et où les constructions liées au gardiennage sont autorisées,
- **Nh** situé à Malancourt et qui délimite le périmètre d'habitations existantes isolées.
- **Ni** ayant pour objet de favoriser le maintien et le développement des infrastructures existantes liées aux activités de loisirs,
- **Ns** : zone d'intérêt écologique correspondant aux sites à protéger de la « Grande Carrière de Malancourt » et de la « Friche de Rombas » classés ZNIEFF de type 1,
- **Np** qui sont des terrains sous lesquels se trouvent des nappes de résidus gazeux ce qui justifie que ces terrains sont inconstructibles,

**Np1** situé à Malancourt et correspondant au site de la carrière.

- **Nc** concerné par des prescriptions spécifiques :

Le diagnostic du site, le schéma conceptuel et le plan de gestion portant sur les terrains cadastrés, Section 9, parcelle n° 1 et 93 au lieudit « les Haies », parcelle n° 95 au lieudit « Fossé Hayes et Trou Montauban » réalisés par le bureau d'études LECES en septembre 2009, référencés RC 16372 sont joints aux annexes du PLU.

Au titre de la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) des prescriptions spécifiques et des restrictions d'usage s'appliquent :

- Construction des bâtiments sur radiers,
- Interdiction de construire des bâtiments avec sous-sol ou parkings enterrés,
- Interdiction de tout usage des eaux souterraines, sauf autorisation préalable des administrations,
- Interdiction d'aménagements type potager ou verger,
- Interdiction de terrains nus sauf mise en place d'une couche de terre ou de remblai propre sur au moins 40 cm d'épaisseur,
- Interdiction d'aménager des plans d'eau ou des bassins d'infiltration sans limitation d'accès et signalisation stipulant la présence d'eau impropre à tout usage,
- Obligation de mettre en place des canalisations d'eau potable protégée contre la diffusion des polluants à travers sa paroi (matériau adapté, coffrage de la canalisation...),
- Conservation en mémoire de la pollution présente (documents d'urbanisme), notamment dans le cadre d'un changement futur d'usage du site.

La zone N est :

- concernée par des couloirs de bruits de 100 mètres de part et d'autre de la RD 112F et la RD 181.
- par le périmètre de 200 mètres qui est à maintenir autour des installations classées du site de CEDILOR, périmètre dans lequel les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'immeubles occupés par des tiers sont interdites.

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

### **Rappel :**

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Conformément à l'arrêté n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

## **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :

- dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
- dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :**

L'ensemble des utilisations et occupations du sol, exceptées celles citées à l'article N 2.

Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un nouvel accès individuel hors agglomération sur les routes nationales et départementales faisant partie du réseau structurant de la commune.

Tout immeuble habité ou occupé par des tiers dans un rayon de 200m autour des unités de traitement CEDILOR.

### **Dans les secteurs Np (hors Np1) et Ns :**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Sont admis sous conditions :**

#### **En zone N :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements

#### **En secteur Nb :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements
- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, de bureaux et d'exposition, les installations et dépôts classés, les dépôts de véhicules de chantier à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation des carrières.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage et abri de jardin) à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des établissements installés dans ce secteur.

#### **En secteur Nc :**

Que toutes les occupations et utilisations du sol admises sous conditions répondent aux prescriptions spécifiques et restrictions d'usage suivantes :

- Construction des bâtiments sur radiers,
- Interdiction de construire des bâtiments avec sous-sol ou parkings enterrés,
- Interdiction de tout usage des eaux souterraines, sauf autorisation préalable des administrations,
- Interdiction d'aménagements type potager ou verger,
- Interdiction de terrains nus sauf mise en place d'une couche de terre ou de remblai propre sur au moins 40 cm d'épaisseur,
- Interdiction d'aménager des plans d'eau ou des bassins d'infiltration sans limitation d'accès et signalisation stipulant la présence d'eau impropre à tout usage,
- Obligation de mettre en place des canalisations d'eau potable protégée contre la diffusion des polluants à travers sa paroi (matériau adapté, coffrage de la canalisation...),
- Conservation en mémoire de la pollution présente (documents d'urbanisme), notamment dans le cadre d'un changement futur d'usage du site.

#### **En secteur Nc :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à une activité de sport, de loisirs ou culturelle.
- Les aires de sport et de jeux ouvertes au public.

#### **En secteur Nh:**

- Pour les constructions existantes, l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension à condition qu'elle soit strictement limitée. Les changements d'affectation, à condition qu'ils n'entraînent pas la construction de nouveaux bâtiments.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements
- Les constructions annexes et les garages, aux conditions cumulatives suivantes :
  - d'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière ;
  - que son emprise au sol totale ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

Dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 situées à l'intérieur des zones à risques de d'affaissement minier inscrites sur le Plan de Prévention des Risques annexé au dossier de P.L.U., à condition qu'elles respectent les prescriptions énoncées dans ce Plan de Prévention des Risques.

**En secteur Np1 :**

Les installations de stockage de déchets inertes sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

**I - 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 du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 6 mètres de chaussée.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

**II - Accès :**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - b) 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. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales.
4. Les nouveaux accès directs sur les RD 181 et la RD 54 sont interdits.

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**I - Eau potable :**

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 - Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. 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. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

## **III - Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

## **IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution doivent être ensevelis à l'exception de ceux qui par nature ou par destination doivent être aériens.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

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

1. En bordure de la RD 112F, les constructions doivent respecter un recul minimum de 50 mètres à compter de l'alignement conformément aux dispositions graphiques du plan de zonage.
2. Hors zone agglomérée, les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum :
  - 75 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la RD 181,

**sauf** : pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.

3. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.

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

1. Sauf dispositions particulières prévues aux documents graphiques et à 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 parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
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 constructions non contiguës devront être distantes au minimum de 3 mètres les unes par rapport aux autres.
2. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, un recul supérieur pourra être imposé si les constructions par leur situation ou leurs dimensions ou par l'activité qui y est exercée, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
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 9 – EMPRISE AU SOL**

Les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, les extensions limitées, les installations de sport et de loisirs et les abris de chasse autorisés sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncières.

##### **En secteur Nh :**

Les annexes aux constructions principales à usage d'habitation sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncières.

L'emprise au sol des extensions limitées est fixée à 20 m<sub>2</sub> par unité foncière.



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

La hauteur maximale des constructions d'habitation liées au gardiennage est fixée à R + 1 + combles (mansardes, attiques...).

Les autres occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées à 4 mètres hors tout.

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

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

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.

### **II- Prescriptions particulières**

Les constructions et leurs extensions devront être particulièrement étudiées sur le plan architectural.

Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).

Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.

Les teintes trop vives, fluo ou trop foncées seront proscrites.

#### **Sont interdits :**

- les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.

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

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

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

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

**Rappel** : La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront être conservés.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

### **ARTICLE N 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## **TITRE VI**

## **ANNEXES**

# **1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME**

## **Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)**

" Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 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 servitude mentionnée à l'article L. 151-41 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.151-41**

" Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

## **Article L.230-1**

" Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, 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.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 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. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, 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. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

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

" Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, 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 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. 222-3 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 DE LA SURFACE DE PLANCHER**

### **Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme**

" La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. "

### **3. DEFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS**

#### **Articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme**

" Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. "



### **Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme**

" Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. "

