

## PLAN LOCAL D'URBANISME

-5-

### REGLEMENT ECRIT



Règlement initial réalisé par l'Atelier des Territoires, bureau d'études basé à Metz (57).

Règlement modifié par modification simplifiée par le bureau d'études EHHOLE basé à Vandières (54).

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Yutz approuvant la modification simplifiée 2023-4 en date du 13 décembre 2023.

Signature du Maire :

Cachet de la Mairie :

 Le Maire,  
  
Clémence POUGET



## SOMMAIRE

|   |     |
|---|-----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....                          | 5   |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....    | 8   |
| ZONE UA.....  | 8   |
| ZONE UB.....  | 17  |
| ZONE UD.....  | 26  |
| ZONE UE.....  | 35  |
| ZONE UX.....  | 41  |
| ZONE UY.....  | 47  |
| ZONE UZ.....  | 55  |
| <br>  |     |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 61  |
| ZONE 1AU.....   | 61  |
| ZONE 1AUX.....  | 68  |
| ZONE 1AUY.....  | 74  |
| ZONE 2AUX.....  | 84  |
| ZONE 2AUZ.....  | 89  |
| <br>  |     |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....    | 93  |
| ZONE A .....  | 93  |
| <br>  |     |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....   | 98  |
| ZONE N .....  | 98  |
| <br>  |     |
| TITRE V - ANNEXES.....  | 104 |
| GLOSSAIRE .....   | 104 |



# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

*Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.*

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de YUTZ.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

### **I - Les zones urbaines (dites "zones U")**

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

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UD
- La zone UE
- La zone UX
- La zone UY
- La zone UZ

### **II - Les zones à urbaniser (dites "zones AU")**

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

- La zone 1AU
- La zone 1AUX
- La zone 1AUY
- La zone 1AUZ
- La zone 2AUX
- La zone 2AUZ

Les zones AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (cf. pièce 3 du présent dossier de PLU).

### III - Les zones agricoles (dites "zones A")

« 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 ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements »

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

- La zone A

### IV - Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")

« 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 ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements. »

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

- La zone N

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques « Plans de règlement ».

### **ARTICLE 3 – APPLICATION DU PPRi au PLU**

Le territoire de Yutz est impacté par le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 6 août 2009. Il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au PLU.

Les cotes de référence à prendre en compte sont les cotes de référence précisées sur le P.P.R.I. en vigueur à la date d'approbation du PLU augmenté de 0,30 mètres.

### **ARTICLE 4 – APPLICATION DU REGLEMENT**

Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et activités diverses. Elle couvre les centres anciens de la ville. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

#### UA / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

#### UA / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce de gros,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

Dans les emprises inondables, représentées par une trame bleue au règlement graphique, les établissements recevant du public sensible sont interdits.



## UA / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

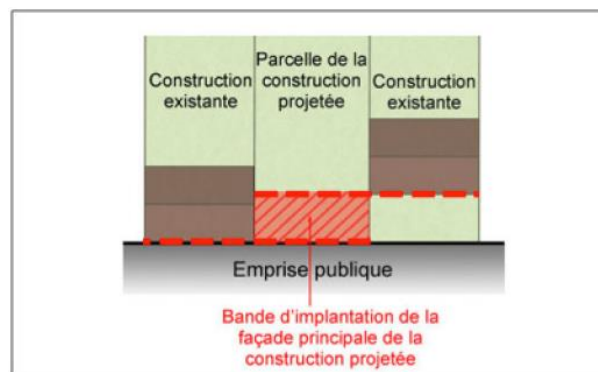
- les dépendances des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt limitées à 50 m<sup>2</sup> par niveau à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale comprise sur la même unité foncière.
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances sonores, olfactives, visuelles, de circulation...
- dans le secteur identifié par la trame de teinte bleue au règlement graphique, seules sont admises les occupations et utilisations du sol mentionnées à la section I, et à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au PLU.

## UA / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

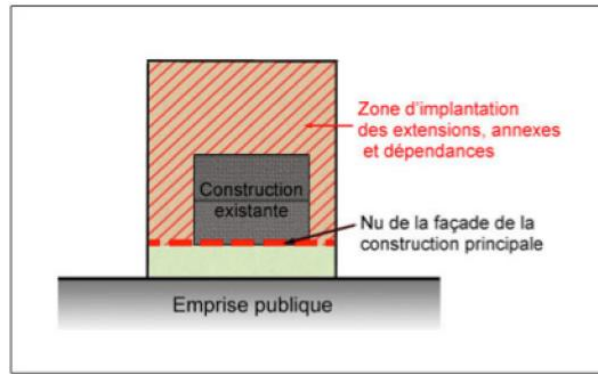
### UA / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 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.



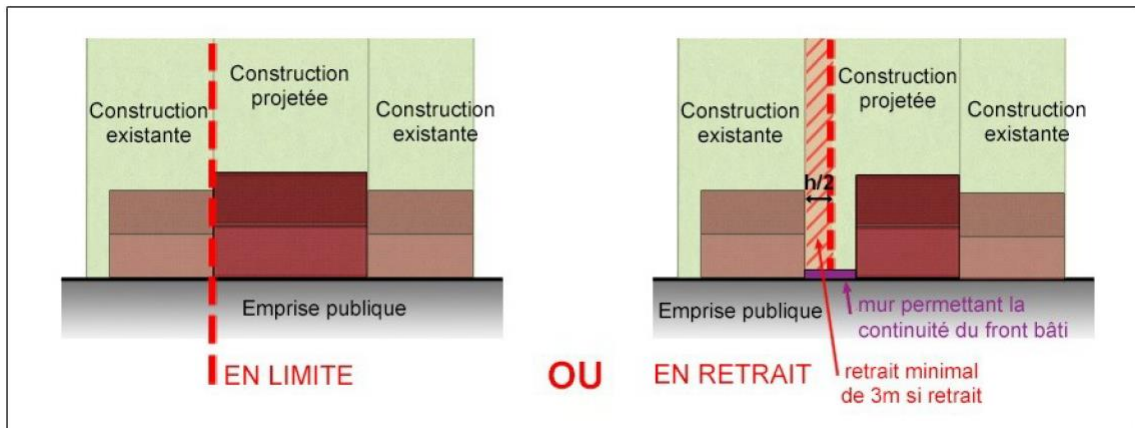
- Si la bande formée a une largeur de plus de 10 mètres, la construction projetée doit être alignée sur la construction la plus proche de la rue.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Les annexes ne peuvent s'implanter entre la façade principale et le domaine public.



- Les constructions seront édifiées à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée depuis les voies et/ou la limite d'emprise publique, à l'exception des annexes et à l'exception des activités existantes qui pourront s'étendre au-delà.
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- 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.

## 2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- S'il s'agit d'une reconstruction, surélévation, agrandissement ou transformation d'un bâtiment existant d'une limite latérale à l'autre, la façade sur rue de la construction principale nouvelle devra obligatoirement être réalisée de limite latérale à limite latérale, sauf si la largeur du bâtiment existant est trop importante pour permettre la bonne économie de la construction nouvelle. Dans ce cas, la partie supprimée sera remplacée par un mur en façade sur rue, de deux mètres de hauteur minimum reliant le nouveau bâtiment et la limite latérale de propriété ou par un bâtiment annexe (de type garage).
- Chaque fois que la parcelle latérale sera bâtie d'une construction édifiée à la limite de propriété, la construction projetée devra être accolée à la construction existante. Cependant, si les deux parcelles latérales sont bâties en mitoyenneté, le constructeur aura le choix de la limite latérale qu'il souhaite utiliser pour répondre au cas ci-dessus.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un mur en façade sur rue, de deux mètres de hauteur minimum reliant le nouveau bâtiment et la limite latérale de propriété ou par un bâtiment annexe (de type garage).



- 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.

### 3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La continuité du bâti en front de rue est à rechercher autant que cela est possible. A défaut, sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.

### 4. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
  - 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - 12 mètres au faitage.
- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement depuis l'endroit le moins favorable (*hauteur la plus importante*) en fonction du point de référence (*égout de toiture, acrotère ou faitage*). La référence de hauteur la plus restrictive s'applique.
- Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### 5. Emprise au sol

- L'emprise au sol totale maximum des annexes isolées de la construction principale est fixée à 20 m<sup>2</sup>. Cette limitation ne s'applique pas aux garages. Elle ne s'applique pas non plus aux piscines qui seront toutefois limitées à 40 m<sup>2</sup>.

**UA / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1. Généralités**

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.

**2. Éléments remarquables du patrimoine**

- Pour les éléments identifiés comme « façades remarquables » au plan de zonage :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - il sera nécessaire de conserver les éléments de modénature, la mise en peinture de ces éléments est interdite,
  - le comblement des ouvertures existantes est interdit,
  - les modifications de volume du bâtiment ne seront autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public,
  - l'isolation par l'intérieur est à privilégier.

De plus, des prescriptions supplémentaires à respecter sont annexées au présent règlement.

- Pour les éléments identifiés comme « façades intéressantes » au plan de zonage :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - il sera nécessaire de conserver les éléments de modénature,
  - les modifications de volume du bâtiment ne seront autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public,
  - l'isolation par l'intérieur est à privilégier.

De plus, des prescriptions supplémentaires à respecter sont annexées au présent règlement.

- Pour les éléments identifiés comme « éléments paysager à protéger » au plan de zonage : leur destruction est interdite, leur déplacement est autorisé à condition qu'il reste visible depuis le domaine public.

**3. Les toitures**

- Les toits des constructions devront être traités à deux ou plusieurs pentes, à l'exception des annexes et extensions qui pourront être traitées en monopente ou en toitures terrasses.
- Les faitages devront être parallèles à l'axe de la rue ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'une construction située à l'angle de deux rues.
- Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux extensions situées à l'arrière ou sur le côté de la construction.

□ *Matériaux de toiture*

- Sont interdits les matériaux autres que : la tuile de couleur terre cuite (rouge brique, rouge flammé et rouge vieilli), l'ardoise naturelle, ou les matériaux d'aspect et de teinte similaire à la tuile et à l'ardoise ;
- Sont interdites les plaques ondulées ;
- Sont autorisées pour les vérandas, les matériaux de toiture transparents ou translucides.

#### 4. Les façades

- Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit en couleur principale. Les éléments en pierres apparentes devront être maintenus.

□ *Façades et percements*

- Il ne devra pas être porté atteinte à la position et aux proportions des percements lorsque ceux-ci se réfèrent au bâti traditionnel.
- Les fenêtres visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits. Les volets à rabats devront être de préférence conservés.

□ *Façades commerciales*

- Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol.
- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du premier étage.

□ *Matériaux de façades*

- Sont uniquement autorisées :
  - les enduits au mortier de chaux et de sable de finition traditionnelle,
  - tout autre enduit d'aspect équivalent,
  - les enduits peints dans le respect des aspects et couleurs de peintures des façades traditionnelles.

#### 5. Les clôtures

- Les clôtures sur rue, disposées au-devant des façades des constructions, ne sont autorisées que si le recul de la construction par rapport à l'alignement est d'au moins de 3 mètres. Celles-ci auront une hauteur maximale de 1,60 mètres (poteaux inclus). Le grillage visible depuis le domaine public n'est autorisé que s'il est en panneaux rigides et pourra être doublé d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide. Les pastiches de haie vive sont interdits.

- Les clôtures latérales, de fond de parcelle ou en bordure d'espace public (type chemin piéton ou square par exemple) devront respecter une hauteur maximale de 2,00 mètres (poteaux inclus) sous réserve que cette hauteur ne gêne pas la visibilité des automobilistes.


#### 6. Enseignes et publicité

- Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.

## 7. Compteurs

- Les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

## UA / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
- Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction et doivent être aménagés (engazonnement, plantations, revêtements de sol traditionnels).
- Dans les espaces de jardin repérés sur le document graphique par le symbole  seuls sont autorisés les abris de jardin et les piscines.

## UA / STATIONNEMENT

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

|  |   |
|--|---|
| logement                               | 1 emplacement   |
| hôtel                                  | 1 emplacement par chambre                                     |
| restaurant                             | 1 emplacement pour 15m <sup>2</sup> de salle                  |
| commerce (en surface de vente)         | 1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>                          |
| salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 10 places                                  |
| bureaux                                | 1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>                          |
| hôpital, clinique                      | 1 emplacement pour 5 lits                                     |
| maison de retraite                     | 1 emplacement pour 10 lits                                    |
| artisanat                              | 1 emplacement pour 100m <sup>2</sup> de surfaces de plancher. |

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- Dans le cas d'un changement de destination d'un commerce en un seul logement et dans le cas d'une impossibilité technique, aucune place de stationnement ne sera demandée.
- Toute création ou rénovation de parcs de stationnement doit prévoir un pré-équipement nécessaire à l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Ces obligations doivent respecter la législation en vigueur.

- Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de 2 logements minimum et pour les autres constructions neuves de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo dans les conditions suivantes :
    - être couvert, clos et éclairé ;
    - comporter un système de fermeture sécurisé ;
    - comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
    - être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
    - posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Pour les réhabilitations, en fonction des cas, les projets devront se conformer à la réglementation en vigueur.*


## **UA / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UA / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

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

#### **2. Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile en double sens doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise (5 mètres de chaussée et au moins un trottoir de 1,40 mètres).
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

## UA / DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

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

### 2. Assainissement

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales :

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### 3. Électricité et réseaux de communications électroniques

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.



## 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et activités diverses. Elle est composée de quartiers s'appuyant sur les centres anciens d'une part et se développant le long des grands axes de communication d'autre part. L'implantation des constructions est assez similaire à celles des centres anciens, mais les constructions sont plus hautes et d'une grande diversité. Cette zone présente un caractère central et attractif du fait de la coexistence d'un habitat dense, d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services.

Elle comporte un secteur UBt qui est un secteur à forte ambition environnementale propre à la reconversion de l'ancien site industriel de la Tuilerie (ZAC de la Tuilerie).

La zone UB est également concernée par la ZAC de la Brasserie.

### UB / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

### UB / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce de gros,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

## UB / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

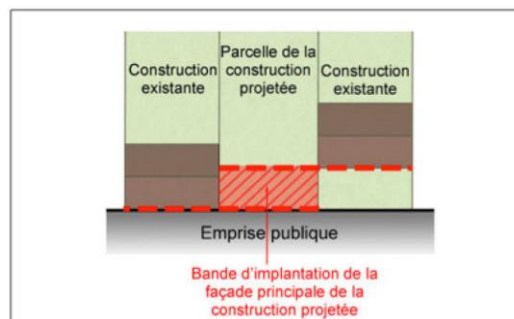
- les dépendances des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt limitées à 50 m<sup>2</sup> par niveau à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale comprise sur la même unité foncière.
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances sonores, olfactives, visuelles, de circulation...

## UB / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UB / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

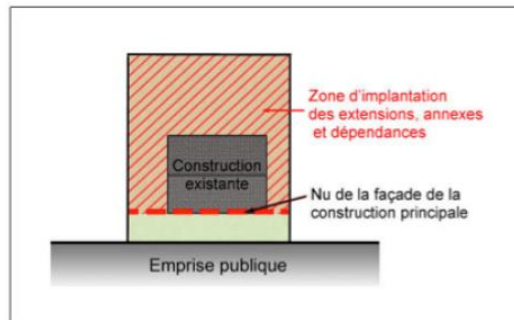
#### 1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 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.



- Si la bande formée a une largeur de plus de 10 mètres, la construction projetée doit être alignée sur la construction la plus proche de la rue. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Dans le secteur UBt, le long de l'avenue des Nations, les constructions à destination de commerce et activités de service devront s'implanter :
  - soit à l'alignement,
  - soit au-delà de 5 mètres du domaine public.
 Les autres constructions situées le long de l'avenue des Nations devront s'implanter :
  - soit à l'alignement,
  - soit à 5 mètres du domaine public dans le cas de réalisation de places de stationnement.

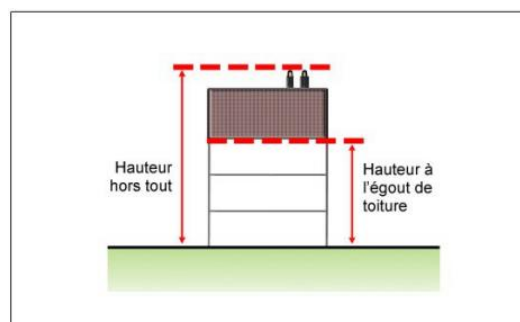
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
- Hors secteur UBt, les constructions seront édifiées à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée depuis la limite d'emprise de la voie, à l'exception des annexes et à l'exception des activités existantes qui pourront s'étendre au-delà.
- Les annexes ne peuvent pas s'implanter entre la façade principale et le domaine public aussi bien en UB qu'en UBt.



- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- 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.

## 2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre, sauf pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres.



- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La définition du point le plus proche inclue les débords de toitures, les balcons, etc. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison (mur d'une hauteur minimum de 2 mètres).

- Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions peuvent être édifiées :
  - soit sur les 2 limites séparatives aboutissant aux voies,
  - soit sur une seule des limites, en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
- Dans le secteur UBt, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en recul.
- 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 annexes peuvent s'implanter soit en limite séparatives soit en recul de celles-ci.

### **3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.

### **4. Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
  - à l'égout de toiture ou à l'acrotère : 12 mètres en UB et 16 mètres en secteur UBt,
  - au faitage : 16 mètres en UB et 20 mètres en secteur UBt.
- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement depuis l'endroit le moins favorable (*hauteur la plus importante*) en fonction du point de référence (*égout de toiture, acrotère ou faitage*). La référence de hauteur la plus restrictive s'applique.
- Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres. Cette hauteur peut être portée à 3,5 mètres pour les garages.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### **5. Emprise au sol**

- L'emprise au sol totale maximum des annexes isolées de la construction principale est fixée à 20m<sup>2</sup>. Cette limitation ne s'applique pas aux garages. Elle ne s'applique pas non plus aux piscines qui seront toutefois limitées à 40 m<sup>2</sup>.

## **UB / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. Généralités**

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

## 2. Les façades

- Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur et les couleurs brillantes sont interdits en tant que couleurs principales du bâtiment. Pour les maisons individuelles, il n'est possible d'utiliser que deux couleurs ainsi que leurs nuances de teinte plus sombres ou plus claires.
- *Façades commerciales*
  - Hormis dans le secteur UBt, quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol.
  - Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du premier étage.

## 3. Éléments remarquables du patrimoine

- Pour les éléments identifiés comme « façades remarquables » au plan de zonage :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - il sera nécessaire de conserver les éléments de modénature, la mise en peinture de ces éléments est interdite,
  - le comblement des ouvertures existantes est interdit,
  - les modifications de volume du bâtiment ne seront autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public,
  - l'isolation par l'intérieur est à privilégier.

De plus, des prescriptions supplémentaires à respecter sont annexées au présent règlement.

- Pour les éléments identifiés comme « façades intéressantes » au plan de zonage :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - il sera nécessaire de conserver les éléments de modénature,
  - les modifications de volume du bâtiment ne seront autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.,
  - l'isolation par l'intérieur est à privilégier.

De plus, des prescriptions supplémentaires à respecter sont annexées au présent règlement.

- Pour les éléments identifiés comme « éléments paysager à protéger » au plan de zonage : leur destruction est interdite, leur déplacement est autorisé à condition qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

## 4. Clôtures

- Les éventuelles clôtures devront :
  - respecter une hauteur maximale de 2,00 mètres (poteaux inclus) s'il s'agit de clôtures latérales, de fond de parcelle, en bordure d'espace public (type chemin piéton ou square par exemple) (sous réserve que cette hauteur ne gêne pas la visibilité des automobilistes) ou si la clôture permet de créer ou maintenir un front bâti en s'implantant dans l'alignement des façades implantées en bordure du domaine public ;

- respecter une hauteur maximale de 1,60 mètres (poteaux inclus) s'il s'agit de clôtures au devant de la façade principale ;


Dans tous les cas, elles devront être constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif auquel cas le seul mur bahut ne pourra dépasser 1 mètre de haut,
- d'un mur plein auquel cas la limite de la hauteur sera fixée en toute circonstance à 1 mètre maximum,
- d'un grillage ou d'une grille.

Le grillage visible depuis le domaine public n'est autorisé que s'il est en panneaux rigides et pourra être doublé d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide.

Les pastiches de haie vive sont interdits.

Cette règle s'applique également en cas de reconstruction d'une clôture existante.

- Dans les secteurs de rue repérés au plan graphique par les symboles , les clôtures sur rue au-devant des façades des constructions sont interdites.
- En secteur UBt, les clôtures en PVC sont interdites.



## 5. Enseignes et publicité

- Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local de publicité.


## 6. Compteurs

- Les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

## 7. Eléments de paysage

- Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole   :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

## UB / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
- Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction et doivent être aménagés (engazonnement, plantations, revêtements de sol traditionnels).
- Dans les espaces de jardin repérés sur le document graphique par le symbole  seuls sont autorisés les abris de jardin et les piscines.

**UB / STATIONNEMENT**

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

|   |   |
|---|---|
| Maison individuelle                           | 3 emplacements  |
| Appartement studio, 1, 2 ou 3 pièces          | 2 emplacements (1 en UBt)   |
| Appartement 4 pièces ou +                     | 3 emplacements (1 en UBt)   |
| Hôtel   | 1 emplacement par chambre   |
| Restaurant                                    | 1 emplacement pour 12m <sup>2</sup> de salle  |
| Commerce (en surface de vente)                | 1 emplacement pour 20m <sup>2</sup>   |
| Salles de cinéma, réunions, spectacle         | 1 emplacement pour 5 places   |
| Bureaux, cabinet médical, profession libérale | 1 emplacement pour 15m <sup>2</sup> , 1 emplacement pour 50m <sup>2</sup> dans le secteur UBt |
| Hôpital, clinique                             | 1 emplacement pour 3 lits   |
| Artisanat                                     | 1 emplacement pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher                                    |

- Spécificité pour l'habitat collectif :
- Les places de stationnement imposées dans le tableau précédent doivent être situées à l'intérieur du bâtiment.
  - 1 place de jour par logement devra être créée en plus des obligations précédentes en extérieur avec 20% minimum de ces places disposant de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- Dans le cas d'un changement de destination d'un commerce en un seul logement et dans le cas d'une impossibilité technique, aucune place de stationnement ne sera demandée.
- Toute création ou rénovation de parcs de stationnement doit prévoir un pré-équipement nécessaire à l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Ces obligations doivent respecter la législation en vigueur.
- Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
- Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de 2 logements minimum et pour les autres constructions neuves de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo dans les conditions suivantes :
    - être couvert, clos et éclairé ;
    - comporter un système de fermeture sécurisé ;

- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
- posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Pour les réhabilitations, en fonction des cas, les projets devront se conformer à la réglementation en vigueur.*


## **UB / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UB / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables.
- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.

#### **2. Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile en double sens doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise (5 mètres de chaussée et au moins un trottoir de 1,40 mètres).
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.



## **UB / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales :

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### **3. Électricité et réseaux de communications électroniques**

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## ZONE UD

*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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### UD / CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère pavillonnaire résidentiel. Les habitations y sont, pour la plupart, isolées, uni familiales et ont deux niveaux.

La zone comporte également des immeubles collectifs qui disposent d'une réglementation adaptée.

Une partie de la zone UD est comprise dans le périmètre d'application de la servitude où seuls sont autorisés dans ce périmètre l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes.

Aucune construction nouvelle ne pourra être réalisée et ce pour une durée de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU. Ce délai pourra être raccourci dès l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement global.

Elle comprend un secteur UDc concerné par un périmètre de captage.

### UD / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

### UD / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce de gros,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

Dans les emprises inondables, représentées par une trame bleue au règlement graphique, les établissements recevant du public sensible sont interdits.

## **UD / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- les dépendances des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt limitées à 50 m<sup>2</sup> par niveau à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale comprise sur la même unité foncière.
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances sonores, olfactives, visuelles, de circulation...

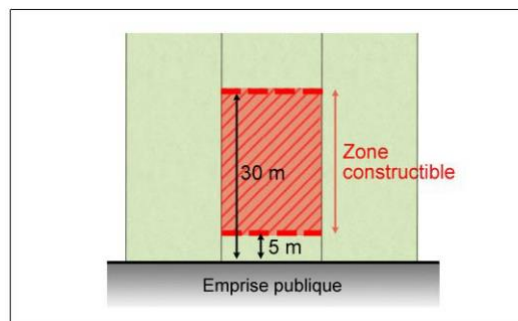
Pour les constructions comprises dans le périmètre d'application de la servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les extensions réalisées sont limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **UD / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **UD / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront édifiées à l'intérieur d'une bande de 5 à 30 mètres comptée depuis la limite d'emprise, à l'exception des annexes et à l'exception des activités existantes qui pourront s'étendre.
- Les annexes ne pourront s'implanter à l'avant des constructions principales sauf les annexes à usage de stationnement.



- Toutefois, une implantation inférieure à 5 mètres peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur l'unité foncière pour la façade principale sur rue, dans le but de former une unité architecturale.

- La distance entre l'entrée de garage et l'alignement le plus proche sera de 5 mètres minimum, sauf cas particulier lié à l'alinéa b ou en cas de transformation d'un bâtiment existant.
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter soit en limite ou soit en recul de l'alignement.
- Les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'avenue de la Fusion et à l'avenue Pierre de Coubertin. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Pour la construction principale, l'implantation se fera :
  - soit sur la limite séparative latérale (hors habitat collectif),
  - soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions principales ne peuvent pas s'implanter en fond de parcelle.
- Pour les annexes isolées, l'implantation se fera :
  - soit sur la limite séparative latérale,
  - soit en fond de parcelle,
  - soit avec un recul par rapport à ces limites.
- Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.
- Aucune construction en limite séparative latérale n'est autorisée dans le cas des logements collectifs.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Pour l'habitat individuel, sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.
- Pour l'habitat collectif comme pour toute autre construction principale des destinations admises, sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au minimum 5 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

#### 4. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement depuis l'endroit le moins favorable (*hauteur la plus importante*) en fonction du point de référence (*égout de toiture, acrotère ou faitage*). La référence de hauteur la plus restrictive s'applique. Ne sont pas comptés dans la hauteur, les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation ou les garde-corps de sécurité.
- Sauf dispositions graphique particulière, pour l'habitat individuel, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
  - 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
  - 10 mètres au faitage.
- Sauf dispositions graphique particulière, pour l'habitat collectif comme pour toute autre construction principale des destinations admises :
  - La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
    - 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
    - 13 mètres au faitage.
  - Pour les constructions existantes ne respectant pas cette limite de hauteur, celles-ci pourront évoluer (extensions ou adjonctions) sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur préexistante.
  - En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra être supérieure à celle préexistante.
- Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres ; les garages isolés ne pourront excéder 3,50 mètres de hauteur.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

#### 5. Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions principales et leurs annexes ne pourront excéder plus de 50% de la surface de l'unité foncière pour l'habitat individuel et 45% pour l'habitat collectif et les autres destinations.
- L'emprise au sol totale maximum des annexes isolées est fixée à 20m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux garages. Elle ne s'applique pas non plus aux piscines qui seront toutefois limitées à 40m<sup>2</sup>.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

**UD / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1. Généralités**

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.

**2. Les façades**

- Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
- Pour les maisons individuelles, il n'est possible d'utiliser que deux couleurs ainsi que leurs nuances de teinte plus sombres ou plus claires.

**3. Éléments remarquables du patrimoine**

- Pour les éléments identifiés comme « façades remarquables » au plan de zonage :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - il sera nécessaire de conserver les éléments de modénature, la mise en peinture de ces éléments est interdite,
  - le comblement des ouvertures existantes est interdit,
  - les modifications de volume du bâtiment ne seront autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public,
  - l'isolation par l'intérieur est à privilégier.De plus, des prescriptions supplémentaires à respecter sont annexées au présent règlement.
- Pour les éléments identifiés comme « façades intéressantes » au plan de zonage :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - il sera nécessaire de conserver les éléments de modénature,
  - les modifications de volume du bâtiment ne seront autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.,
  - l'isolation par l'intérieur est à privilégier.De plus, des prescriptions supplémentaires à respecter sont annexées au présent règlement.
- Pour les éléments identifiés comme « éléments paysager à protéger » au plan de zonage : leur destruction est interdite, leur déplacement est autorisé à condition qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

#### 4. Les toitures

- Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs pans dont la pente maximale est fixée à 45°. Cette règle ne s'applique pas à l'habitat collectif.
- Les fenêtres de toit sont autorisées.

#### 5. Les clôtures

- Les éventuelles clôtures devront :
  - respecter une hauteur maximale de 2,00 mètres (poteaux inclus) s'il s'agit de clôtures latérales, de fond de parcelle, en bordure d'espace public (type chemin piéton ou square par exemple) (sous réserve que cette hauteur de 2,00 mètres ne gêne pas la visibilité des automobilistes) ou si la clôture permet de créer ou maintenir un front bâti en s'implantant dans l'alignement des façades implanter en bordure du domaine public ;
  - respecter une hauteur maximale de 1,60 mètres (poteaux inclus) s'il s'agit de clôtures au devant de la façade principale ;

Dans tous les cas, elles devront être constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif auquel cas le seul mur bahut ne pourra dépasser 1 mètre de haut,
  - d'un mur plein auquel cas la limite de la hauteur sera fixée en toute circonstance à 1 mètre maximum,
  - d'un grillage ou d'une grille.
- Lorsqu'il est visible depuis le domaine public, le grillage n'est autorisé que s'il est en panneaux rigides et pourra être doublé d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide. Les pastiches de haie vive sont interdits.
  - Cette règle s'applique également en cas de reconstruction d'une clôture existante.



#### 6. Enseignes et publicité

- Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local de publicité.

#### 7. Compteurs


- Les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

#### 8. Éléments de paysage

- Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole   :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

*Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.*

## UD / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
- Toute construction principale devra être accompagnée de plantations dans l'emprise des terrains correspondants. Au moins 30% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.
- Dans les espaces de jardin repérés sur le document graphique par le symbole  seuls sont autorisés les abris de jardin et les piscines.

## UD / STATIONNEMENT

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

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Maison individuelle                   | 3 emplacements   |
| Appartement studio, 1, 2 ou 3 pièces  | 2 emplacements   |
| Appartement 4 pièces ou +             | 3 emplacements   |
| Hôtel                                 | 1 emplacement par chambre                                  |
| Restaurant                            | 1 emplacement pour 12m <sup>2</sup> de salle               |
| Commerce (en surface de vente)        | 1 emplacement pour 20m <sup>2</sup>                        |
| Salles de cinéma, réunions, spectacle | 1 emplacement pour 5 places                                |
| Bureaux                               | 1 emplacement pour 15m <sup>2</sup>                        |
| Hôpital, clinique                     | 1 emplacement pour 3 lits                                  |
| Artisanat                             | 1 emplacement pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher |

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- Toute création ou rénovation de parcs de stationnement doit prévoir un pré-équipement nécessaire à l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Ces obligations doivent respecter la législation en vigueur.
- Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ou à destination principale d'habitat engendrant la



réalisation de 2 logements minimum et pour les autres constructions neuves de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo dans les conditions suivantes :

- être couvert, clos et éclairé ;
- comporter un système de fermeture sécurisé ;
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
- posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Pour les réhabilitations, en fonction des cas, les projets devront se conformer à la réglementation en vigueur.*

## **UD / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**


### **UD / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables.
- Aucun accès privatif (piétons ou véhicules) n'est autorisé sur l'avenue Pierre de Coubertin et sur l'avenue de la Fusion.
- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.

#### **2. Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile en double sens doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise (5 mètres de chaussée et au moins un trottoir de 1,40 mètres).
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

## UD / DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

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

### 2. Assainissement

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### 3. Électricité et réseaux de communications électroniques

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone Urbaine réservée essentiellement aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sport.

Elle comprend un secteur UEc concerné par un périmètre de captage.

### **UE / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

### **UE / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'artisanat et commerce de détail,
- de commerce de gros,
- d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- de cinéma
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaire.

Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

## **UE / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

### Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance ou à l'exploitation des constructions ou occupations autorisées dans la zone dans la limite d'un logement de 110 m<sup>2</sup> par unité foncière devant être intégré au bâtiment principal, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.
- L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU lorsqu'elles ne sont pas admises dans la zone.

## **UE / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Sauf dispositions particulières, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A.31 : 50 mètres comptés depuis l'axe de la voie. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations visées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
  - RD. 1 : 20 mètres comptés depuis l'axe de la voie.
  - Pour les autres voies départementales : 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 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.

### **2. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.
- Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

### 3. Hauteur des constructions

- Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres ; les garages isolés ne pourront excéder 3,50 mètres de hauteur.
- 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.

## UE / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### UE / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 1. Généralités

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.

#### 2. Les clôtures

- Les éventuelles clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

### UE / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.

### UE / STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. Ces espaces de stationnement doivent également inclure des espaces de chargement et déchargement des véhicules.
- Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Pour les constructions à usage de restauration, il est demandé 1 place de stationnement pour 12 m<sup>2</sup> de salle.
- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les constructions neuves à destination principale d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de restauration de plus de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de 2 logements minimum, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo dans les conditions suivantes :
    - être couvert, clos et éclairé ;
    - comporter un système de fermeture sécurisé ;
    - comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
    - être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
    - posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Pour les réhabilitations, en fonction des cas, les projets devront se conformer à la réglementation en vigueur.*

## **UE / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**


### **UE / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Les accès directs depuis l'avenue de la Fusion sont interdits.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et sur l'A.31.
- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.

#### **2. Voirie**

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

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent comporter au minimum une chaussée de 3,5 mètres et au moins un trottoir de 1,40 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

## UE / DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

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

### 2. Assainissement

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### 3. Électricité et réseaux de communications électroniques

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

- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.



## 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques de type artisanal et commercial.

Une partie de la zone UX est comprise dans le périmètre d'application de la servitude où seuls sont autorisés dans ce périmètre l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes.

Aucune construction nouvelle ne pourra être réalisée et ce pour une durée de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU. Ce délai pourra être raccourci dès l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement global.

Elle comprend un secteur UXc concerné par un périmètre de captage.

### UX / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

### UX / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

## **UX / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite d'un logement de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière devant être intégré au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.
- L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU lorsqu'elles ne sont pas admises dans la zone.
- Pour les constructions comprises dans le périmètre d'application de la servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les extensions réalisées sont limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **UX / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **UX / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée :
  - Pour les constructions, dépôts et aires de stockage :
    - à moins de 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer ;
  - Pour les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, construction à vocation hôtelière :
    - à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- 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.

## 2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 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.

## 3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3,5 mètres.
- Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

## 4. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 10 mètres. Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur maximale est portée à 15 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## 5. Emprise au sol

- L'emprise au sol des bâtiments quels qu'ils soient ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

## UX / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 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.
- L'aspect des constructions sera particulièrement soigné.
- Les extensions et les bâtiments annexes devront être traités dans le même aspect que le bâtiment principal.

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation.
- Les clôtures éventuelles pourront être constituées de grillages en panneaux rigides ou de dispositifs à claire voie jusqu'à 2 mètres de haut. Toutefois, elles ne devront pas gêner la visibilité aux sorties et aux carrefours.
- Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
- Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.

#### **UX / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
- Les espaces verts devront couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain.
- Les arbres abattus seront remplacés.

#### **UX / STATIONNEMENT**

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

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Logement degardiennage         | 1 emplacement   |
| restaurant                     | 1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle               |
| commerce (en surface de vente) | 1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>                        |
| bureaux                        | 1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>                        |
| hôtel                          | 1 emplacement par chambre                                   |
| artisanat                      | 1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
| atelier automobile             | 1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
| autres catégories              | 1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher |

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de 2 logements minimum et pour les autres constructions neuves de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo dans les conditions suivantes :
    - être couvert, clos et éclairé ;
    - comporter un système de fermeture sécurisé ;
    - comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
    - être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
    - posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Pour les réhabilitations, en fonction des cas, les projets devront se conformer à la réglementation en vigueur.*

## **UX / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**


### **UX / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et sur l'A.31.
- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.

#### **2. Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile en double sens doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise (5 mètres de chaussée et au moins un trottoir de 1,40 mètres).
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

## **UX / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### **3. Électricité et réseaux de communications électroniques**

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## ZONE UY

*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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond à la Z.A.C. Espace Cormontaigne.

Elle comprend 4 secteurs :

- le secteur UYa est réservé essentiellement aux activités économiques tertiaires publics et/ou privées, aux bureaux et services, aux équipements publics et/ou collectifs et sportifs ainsi qu'à la restauration et aux foyers étudiants et/ou jeunes travailleurs et aux activités liées à la recherche (laboratoire...), à la production de haute technologie et à l'enseignement ;
- le secteur UYb est destiné aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie ;
- le secteur UYc est destiné aux activités d'enseignements universitaires, de formation, aux équipements d'accompagnement (résidence étudiante, logement de personnel, équipements sportifs...) et aux activités de recherche, laboratoires et productions essentiellement liées à l'enseignement et à la formation universitaire ;
- le secteur UYd est réservé aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie et aux équipements de loisirs et de sports.

### UY / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

### UY / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

Les emprises inondables, représentées par une trame bleue au règlement graphique, sont inconstructibles.

## **UY / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite d'un logement de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière devant être intégré au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.
- En outre, dans le secteur identifié par la trame de teinte bleue au règlement graphique, seules sont admises les occupations et utilisations du sol mentionnées dans la section I, et à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au PLU.

## **UY / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **UY / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée, ne doit pas être implantée à moins de :
  - 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer,
  - 5 mètres du giratoire situé à l'angle de l'avenue Gabriel Lippmann et du boulevard Henri Becquerel,
  - 10 mètres de l'A.31 (et de ses bretelles d'entrées-sorties) et de la R.N.1153.
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- 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.



## 2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions devront être édifiées en recul par rapport aux limites séparatives. Le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- Toutefois, si deux projets sur des terrains voisins présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs.
- 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.

## 3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie ou une passerelle doivent être distantes d'au minimum 4 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairément.
- Dans le cas de deux murs aveugles en vis-à-vis ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques ou sanitaires, aucune limite n'est donnée sous réserve du passage du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette règle 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.

## 4. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 25 mètres dans le secteur UYa, à 18 mètres dans les secteurs UYb et UYd, à 22 mètres dans le secteur UYc.
- La hauteur minimale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 8 mètres. En secteur UYc, cette hauteur minimale pourra être ramenée à 12 mètres, excepté pour les constructions bordant l'avenue Gabriel Lippmann où la hauteur minimale pourra être ramenée à 8 mètres. En secteur UYd, cette hauteur minimale doit être respectée le long de la R.N.1153 et dans la pointe formée par les deux bretelles de l'autoroute A.31.
- Cependant, les rez-de-chaussée de hauteur inférieure à 8 mètres sont admis si leurs emprises ne représentent pas plus de 20% de l'emprise globale de la construction projetée et s'ils sont liaisonnés au volume général du projet.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (antennes, cheminées, climatiseur, ascenseur, etc.).

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## 5. Emprise au sol

- L'emprise au sol des bâtiments quels qu'ils soient ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

## UY / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE


### 1. Généralités

- 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.
- Les bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.
- Les matériaux et les couleurs utilisées devront être choisis de sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps.
- La peinture sur parement brut est interdite.
- Les transformateurs, compteurs et installations techniques diverses devront être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.
- En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.
- Les édicules en toiture seront obligatoirement carénées.
- Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local de publicité.

### 2. Les clôtures

- Les clôtures éventuelles pourront être constituées de grillages en panneaux rigides ou de dispositifs à claire voie jusqu'à 2 mètres de haut. Toutefois, elles ne devront pas gêner la visibilité aux sorties et aux carrefours.
- Dans les emprises inondables, représentées par une trame bleue au règlement graphique, les clôtures devront être non pleines et ne devront pas empêcher le libre-écoulement des eaux.

## UY / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts engazonnés.
- Pour les espaces à usage privés : au minimum 25% de l'unité foncière seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100m<sup>2</sup>. Ces 25% ne pourront inclure les aires de stationnement et de dégagement.
- Les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :
  - *Arbres*
    - Arbres tiges 1ère grandeur : taille adulte de 20 à 30 mètres. Localisation : alignement le long des voies structurantes et des futures voies tertiaires / animation des espaces verts libres.
    - Arbres tiges 2ème grandeur : taille adulte de 10 à 20 mètres. Localisation : alignement le long des accès des lots / parking (à raison d'un arbre pour 3 places extérieures) / traitement des espaces verts privés sous forme de bois.
  - *Massifs arbustifs*
    - Masses arbustives hautes (taille adulte de 3 à 8 mètres), masses arbustives basses (taille adulte de 1 à 3 mètres).
    - Localisation : animation des surfaces libres privées en association ou non avec des arbres tiges / constitution des massifs pour intégration des parkings, en association avec les merlons / création de traits d'union de bâtiment à bâtiment et de bâtiment à parking.
  - *Massifs couvre-sol*
    - Plantes de 0 à 1 mètre (taille adulte). Localisation : paysagement des accès des lots / paysagement des merlons en association avec les arbres tiges, arbrisseaux et arbustes.
- Le dépôt de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres.
- Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos sera réalisé en parfaite harmonie avec le projet de bâtiments (unité de matériaux) ou intégré dans un merlon paysager.
- Le stockage des matériaux et de matériels nécessaires à l'activité du projet est toléré dans la mesure où il sera masqué et où il ne sera pas visible depuis le boulevard Henri Becquerel.
- Les plantations repérées sur le document graphique par le symbole  sont à maintenir ou à remplacer par des essences équivalentes.

## UY / STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

|  |  |
|--|--|
| Activité commerciale de proximité  | 1 emplacement pour 30m <sup>2</sup> de surface de vente      |
| <i>Pour les espaces commerciaux liés à l'activité de l'établissement (showroom, expo-vente, démonstration vente) dans la mesure où ils ne représentent pas plus de 10% du programme global, les normes applicables en matière d'aires de stationnement sont celles directement applicables à l'activité principale de l'établissement.</i> |  |
| Activité tertiaire, bureau   | 1 emplacement pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Activité labo  | 1 emplacement pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Logement   | 1 emplacement  |
| Restaurant   | 1 emplacement pour 20m <sup>2</sup> de salle de restauration |
| Résidence étudiant / Foyer jeunes travailleurs   | 1 emplacement par chambre ou logement                        |

- La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.
- Des emplacements pour personnes à mobilité réduite devront être aménagés conformément à la réglementation en vigueur.
- Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de 2 logements minimum et pour les autres constructions neuves de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo dans les conditions suivantes :
    - être couvert, clos et éclairé ;
    - comporter un système de fermeture sécurisé ;
    - comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
    - être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
    - posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Pour les réhabilitations, en fonction des cas, les projets devront se conformer à la réglementation en vigueur.*

## **UY / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**


### **UY / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Des accès privatifs communs à deux ou plusieurs lots seront réalisés chaque fois que les projets le permettront.
  - Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.
  - Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et sur l'A.31.

## 2. Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

## UY / DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

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

### 2. Assainissement

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

### Eaux pluviales

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### **3. Électricité et réseaux de communications électroniques**

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## ZONE UZ

*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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Une partie de la zone UZ est comprise dans le périmètre d'application de la servitude où seuls sont autorisés dans ce périmètre l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes.

Aucune construction nouvelle ne pourra être réalisée et ce pour une durée de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU. Ce délai pourra être raccourci dès l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement global.

La zone UZ est concernée par l'OAP de la ZAC de l'Actypôle et l'OAP de la zone des Métalliers. Elle comprend un secteur UZc concerné par un périmètre de captage.

### UZ / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

### UZ / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce de détail,
- de commerce de gros,
- d'activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle,
- d'hébergement touristique et hôtelier,
- de cinéma.

Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

Les emprises inondables, représentées par une trame bleue au règlement graphique, sont inconstructibles.

## **UZ / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite d'un logement de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière devant être intégré au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.
- En outre, dans le secteur identifié par la trame de teinte bleue au règlement graphique, seules sont admises les occupations et utilisations du sol mentionnées à la section I, et à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au PLU.
- Pour les constructions comprises dans le périmètre d'application de la servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les extensions réalisées sont limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **UZ / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **UZ / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée :
  - Pour les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, distribution de carburant :
    - à moins de 5 mètres et à plus de 30 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
  - Pour les autres constructions, dépôts et aires de stockage :
    - à moins de 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Cependant, les constructions au-delà des 30 mètres pourront être autorisées pour des opérations réalisées sur un îlot entier ou sur des parcelles ayant à la fois plus de 4 000 m<sup>2</sup> et plus de 40 mètres de façade.



- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- 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.

## **2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté comptée depuis le terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 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.

## **3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3,50 mètres.
- Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage des locaux d'habitation ou de travail, la distance entre ces deux façades, ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies.
- Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

## **4. Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 12 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## **5. Emprise au sol**

- L'emprise au sol des bâtiments quels qu'ils soient ne pourra excéder 80 % de la superficie du terrain.

**UZ / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1. Généralités**

- 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.
- L'aspect des constructions sera particulièrement soigné.
- Les extensions et les bâtiments annexes devront être traités dans le même aspect que le bâtiment principal.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation.

**2. Clôtures**

- Les clôtures éventuelles pourront être constituées de grillages en panneaux rigides ou de dispositifs à claire voie jusqu'à 2 mètres de haut. Toutefois, elles ne devront pas gêner la visibilité aux sorties et aux carrefours.

**3. Autres**

- Dans les emprises inondables, représentées par une trame bleue au règlement graphique, les clôtures devront être non pleines et ne devront pas empêcher le libre-écoulement des eaux.
- Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
- Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.

**UZ / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts. Au minimum 20 % de l'unité foncière seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m<sup>2</sup>. Ces 20 % pourront inclure les aires de stationnement et de dégagement s'ils sont réalisés en matériau perméable.

- Les arbres abattus seront remplacés.

## **UZ / STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.


## **UZ / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UZ / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.

#### **2. Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

## UZ / DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

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

### 2. Assainissement

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### 3. Électricité et réseaux de communications électroniques

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone à Urbaniser qui comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et activités diverses.

La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (cf. pièce n°3 du présent dossier de PLU).

Une partie de la zone 1AU est comprise dans le périmètre d'application de la servitude où seuls sont autorisés dans ce périmètre l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes.

Aucune construction nouvelle ne pourra être réalisée et ce pour une durée de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU. Ce délai pourra être raccourci dès l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement global.

Elle comprend un secteur 1AUc concerné par un périmètre de captage.

#### **1AU / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

#### **1AU / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce de gros,

- d'industrie,
- d'entrepôt.

Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

## **1AU / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- les dépendances des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances sonores, olfactives, visuelles, de circulation...

Pour les constructions comprises dans le périmètre d'application de la servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les extensions réalisées sont limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **1AU / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **1AU / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Pour les constructions principales, la façade principale devra être édifiée à l'intérieur d'une bande de 5 à 7 mètres comptée depuis la voie et/ou la limite d'emprise publique.
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- 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.

#### **2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Pour la construction principale, l'implantation se fera :
  - - soit sur la limite séparative latérale,
  - - soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté depuis le terrain naturel, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions principales ne peuvent pas s'implanter en fond de parcelle.

- Pour les annexes isolées, l'implantation se fera :
  - soit sur la limite séparative latérale,
  - soit en fond de parcelle,
  - soit avec un recul par rapport à ces limites.
- 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.

### **3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### **4. Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale de la construction projetée autorisée sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation est précisée dans chacune des orientations d'aménagement et de programmation établies pour chaque secteur. Dans tous les cas, pour toute hauteur exprimée à l'égout de toiture, la hauteur au faitage ne pourra dépasser 35% de la hauteur fixée. Pour toute hauteur exprimée en niveau (R+1, R+2, etc.) la hauteur au faitage ne pourra dépasser 35% du résultat du nombre de niveau multiplié par 2,85 mètres.
- Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres ; les garages isolés ne pourront excéder 3,50 mètres de hauteur.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **5. Emprise au sol**

- L'emprise au sol des constructions principales et leurs annexes ne pourra excéder plus de 50 % de la surface de l'unité foncière au sol pour l'habitat individuel et 45 % pour l'habitat collectif et les autres destinations.
- L'emprise au sol totale maximum des annexes isolées est fixée à 20 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux garages. Elle ne s'applique pas non plus aux piscines qui seront toutefois limitées à 40 m<sup>2</sup>.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## 1AU / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Généralités

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.

### 2. Les façades

- Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
- Pour les maisons individuelles, il n'est possible d'utiliser que deux couleurs ainsi que leurs nuances de teinte plus sombres ou plus claires.

### 3. Les clôtures

- Sous réserve de maintenir une bonne visibilité pour les automobilistes, les éventuelles clôtures devront :
  - respecter une hauteur maximale de 2 mètres (poteaux inclus) s'il s'agit de clôtures latérales, de fond de parcelle, en bordure d'espace public (type chemin piéton ou square par exemple) ou si la clôture permet de créer ou maintenir un front bâti en s'implantant dans l'alignement des façades implanter en bordure du domaine public ;
  - respecter une hauteur maximale de 1,60 mètres (poteaux inclus) s'il s'agit de clôtures au devant de la façade principale ;

Dans tous les cas, elles devront être constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif auquel cas le seul mur bahut ne pourra dépasser 1 mètre de haut,
  - d'un mur plein auquel cas la limite de la hauteur sera fixée en toute circonstance à 1 mètre maximum,
  - d'un grillage ou d'une grille.
- Lorsqu'il est visible depuis le domaine public, le grillage n'est autorisé que s'il est en panneaux rigides et pourra être doublé d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide. Les pastiches de haie vive sont interdits.

### 4. Enseignes et publicité

- Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.



## 5. Compteurs

- Les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

*Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.*

## 1AU / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
- Toute construction principale devra être accompagnée de plantations dans l'emprise des terrains correspondants. Au moins 30 % de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de type permis d'aménager ou de ZAC par exemple, 8 % de la surface de l'opération doivent être réservés à la création d'espaces verts.

## 1AU / STATIONNEMENT

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Maison individuelle                  | 3 emplacements   |
| Appartement studio, 1, 2 ou 3 pièces | 2 emplacements   |
| Appartement 4 pièces ou +            | 3 emplacements   |
| Hôtel                                | 1 emplacement par chambre                                  |
| Commerce (en surface de vente)       | 1 emplacement pour 20m <sup>2</sup>                        |
| Hôpital, clinique                    | 1 emplacement pour 3 lits                                  |
| Maison de retraite                   | 1 emplacement pour 5 lits                                  |
| Résidence ou logements séniors       | 1 emplacement par logements                                |
| Artisanat                            | 1 emplacement pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher |

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- Toute création ou rénovation de parcs de stationnement doit prévoir un pré-équipement nécessaire à l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Ces obligations doivent respecter la législation en vigueur.
- Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de 2 logements minimum et pour les autres constructions neuves de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo dans les conditions suivantes :
    - être couvert, clos et éclairé ;
    - comporter un système de fermeture sécurisé ;
    - comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
    - être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
    - posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Pour les réhabilitations, en fonction des cas, les projets devront se conformer à la réglementation en vigueur.*

## **1AU / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1AU / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables.
- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.
- Hormis l'accès collectif prévu dans le cadre de l'aménagement du Domaine des Bois, aucun accès hors agglomération ne pourra être réalisé sur les routes départementales.

#### **2. Voirie**

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

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile en double sens doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise (5 mètres de chaussée et au moins un trottoir de 1,4 mètres).
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

## 1AU / DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

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

### 2. Assainissement

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### 3. Électricité et réseaux de communications électroniques

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUX correspond à la zone d'activité commerciale du Domaine des Bois. La zone 1AUX est couverte par l'OAP du Domaine des Bois.

### **1AUX / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

### **1AUX / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

### **1AUX / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

#### Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite d'un logement de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière devant être intégré au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.

## **1AUX / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **1AUX / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- 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.

#### 2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

#### 3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 4 mètres.
- Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

#### 4. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 10 mètres.
- La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## 5. Emprise au sol

- L'emprise au sol des bâtiment quels qu'ils soient ne pourra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

## 1AUx / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Généralités

- 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.
- L'aspect des constructions sera particulièrement soigné.
- Les extensions et les bâtiments annexes devront être traités dans le même aspect que le bâtiment principal.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation.

### 2. Les clôtures

- Les clôtures éventuelles pourront être constituées de grillages en panneaux rigides ou de dispositifs à claire voie jusqu'à 2 mètres de haut. Toutefois, elles ne devront pas gêner la visibilité aux sorties et aux carrefours.

### 3. Autres

- Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
- Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.

**1AUx / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
- Les espaces verts devront couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain.
- Les arbres abattus seront remplacés.

**1AUx / STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :
- La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.
- Toute création ou rénovation de parcs de stationnement doit prévoir un pré-équipement nécessaire à l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Ces obligations doivent respecter la législation en vigueur.
- Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de 2 logements minimum et pour les autres constructions neuves de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo dans les conditions suivantes :
    - être couvert, clos et éclairé ;
    - comporter un système de fermeture sécurisé ;
    - comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
    - être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
    - posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Pour les réhabilitations, en fonction des cas, les projets devront se conformer à la réglementation en vigueur.*

## **1AUX / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1AUX / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Des accès privatifs communs à deux ou plusieurs lots seront réalisés chaque fois que les projets le permettront.
- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.
- Hormis l'accès collectif prévu dans le cadre de l'aménagement du Domaine des Bois, aucun accès hors agglomération ne pourra être réalisé sur les routes départementales

#### **2. Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - 9 mètres d'emprise pour les voies de distribution primaire,
  - 7 mètres d'emprise pour les voies de distribution secondaire et tertiaire,
  - 2,50 mètres pour les voies piétonnes et cyclables.

### **1AUX / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées

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



- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

### Eaux pluviales

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### **3. Électricité et réseaux de communications électroniques**

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## ZONE 1AUy

*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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUy correspond à la Z.A.C. intercommunale Espace Meilbourg et le secteur 1AUyb au Triangle de l'Espace Cormontaigne.

#### Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

### **1AUy / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **1AUy / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

#### **1AUy / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITES OU SOUMISES A CONDITIONS**

##### Sont admises sous conditions :

- Les constructions de la sous-destination logement à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite d'un logement de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière, devant être intégré au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.
- Les constructions de la sous-destination hébergement à condition de s'inscrire dans la distribution spatiale par les OAP lorsque celles-ci les prévoient.

- Dans le secteur 1AUYb, la surface maximale du logement est portée à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière devant être intégrée au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité ou de nuisance.

## **1AUY / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **1AUY / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Dans la zone 1AUY :

- Dans la partie centrale de la Z.A.C. dédiée aux commerces, à l'hôtellerie-restauration et aux loisirs (face au centre AFPA) :
  - Les nouvelles constructions seront implantées avec un recul de 20 mètres minimum par rapport à la RD1 (depuis l'axe de la voie) et avec un recul de 40 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute.
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire urbanistiquement dans le site d'implantation.
- Dans la partie forestière de la ZAC, dédiée aux équipements, aux commerces et aux services (dans le bois d'Illange) :
  - Le(s) bâtiment(s) sera(ont) implanté(s) sensiblement parallèlement à la RD1 avec un recul minimum de 40 mètres par rapport au bord de la chaussée.
  - Les aménagements extérieurs (notamment les parkings construits dans le bois) et les petites constructions annexes observeront quant à eux un recul minimum de 20 mètres par rapport au bord de la chaussée.
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire urbanistiquement dans le site d'implantation.
- Les dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (dont les équipements de santé).

##### Dans le secteur 1AUYb :

- Les nouvelles constructions seront implantées avec un recul de 20 mètres minimum par rapport à la RD1 (depuis l'axe de la voie) et avec un recul de 40 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute.
- Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique du PLU, les façades donnant sur la voie desservant les constructions s'implanteront soit sur l'alignement, soit avec un recul maximal de 30 mètres par rapport à l'alignement.

- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (dont les équipements de santé).
- Dans toute la zone, hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le secteur 1AUYb, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (dont les équipements de santé).

### **2. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie ou une passerelle doivent être distantes d'au minimum 5 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairément.
- Dans le secteur 1AUYb, sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie ou une passerelle doivent être distantes d'au minimum 4 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairément.
- Dans le cas de deux murs aveugles en vis-à-vis ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques ou sanitaires, aucune limite n'est donnée sous réserve du passage du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (dont les équipements de santé).

### **3. Hauteur des constructions**

#### Dans la zone 1AUY :

- Les volumes seront les plus simples possibles, et les extensions successives devront apparaître comme des prolongements harmonieux du bâtiment principal, en respectant les alignements des façades et les hauteurs.
- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain fini, est fixée à 18 mètres, et la hauteur minimale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain fini, est fixée à 8 mètres (sauf pour les petits édifices annexes qui pourront être plus bas). Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (dont les équipements de santé), la hauteur maximale pourra être portée à 27,60 mètres maximum.

- Les éléments techniques ou de superstructure tels que cheminées, antennes, dispositifs d'aération et d'évacuation, etc. ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.
- Ces mesures visent à imposer une volumétrie imposante, qui soit à l'échelle de la RD1 et des arbres de hautes tiges de la forêt environnante.
- Par soucis de densification, les commerces pourraient ainsi se développer sur deux niveaux (ou plus). Le site pourrait également accueillir du stationnement en silo afin de libérer du terrain pour les commerces et pour les espaces verts nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

#### Dans le secteur 1AUYb :

- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain fini, est fixée à 20 mètres.
- La hauteur minimale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain fini, est fixée à 6 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (antennes, cheminées, climatiseur, ascenseur, etc.).
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (dont les équipements de santé).

#### **1AUy / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- 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.
- Commerces et services :
  - La façade donnant sur la RD1 devra être traitée qualitativement, même s'il s'agit de la façade des livraisons. Il est souhaitable que cette façade s'ouvre sur la route grâce à des vitrines (par exemple au premier étage, au-dessus des massifs plantés) afin d'animer le paysage de la RD1.
- Équipements/commerces/services Sud :
  - La façade d'entrée (donnant sur le cœur de la ZAC) fermera la perspective du grand axe de circulation douce irrigant la ZAC du Nord au Sud. Il est donc indispensable que cette façade soit traitée très qualitativement et qu'elle participe (comme le parvis) à la mise en scène de l'accès au(x) bâtiment(s).
- Toutes les façades étant visibles d'une ou plusieurs voie(s) publique(s), il est indispensable qu'aucune d'entre elles ne soit négligée dans sa composition architecturale comme dans le choix des matériaux.

- ❑ Les extensions successives devront apparaître comme des prolongements harmonieux du bâtiment principal, en respectant les matériaux du bâtiment à agrandir.
- ❑ Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- ❑ Les appareillages techniques devront être en harmonie avec le support qui les reçoit (façade ou toiture), au moins pour ce qui est de la couleur.
- ❑ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement dans le site d'implantation.
- ❑ La réalisation des clôtures et leur aspect seront soumis à l'appréciation de l'architecte conseil de la ZAC Espace Meilbourg.
- ❑ Si pour des raisons de sécurité, une clôture est nécessaire en limite de la RD1, celle-ci sera réalisée avec un grillage plastifié, une grille métallique, un barreaudage en bois ou un mur en gabions doublé de plantations aléatoires discontinues, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres. Le traitement de cette éventuelle clôture sera obligatoirement homogène sur toute la longueur de la RD1.
- ❑ Les enseignes devront faire partie intégrante des façades, excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
- ❑ La façade donnant sur la RD1 ne pourra être un support de publicité ; toutefois une enseigne ne dépassant pas le niveau de l'acrotère pourra être acceptée, tout en veillant au respect de la réglementation en vigueur.
- ❑ Les sous-sols sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas en secteur 1AUyb.
- ❑ Les transformateurs, compteurs et installations techniques diverses devront être intégrés dans les bâtiments ; s'il devait y avoir impossibilité technique, ces installations seraient traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.
- ❑ En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.
- ❑ Les édicules techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- ❑ Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local de publicité approuvé par arrêté municipal du 16/09/10.

### **1AUy / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- ❑ Sur les terrains privés, les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.

- L'aménagement des espaces verts publics, des voiries et des aires de stationnement sera conforme au dossier d'entrée de ville joint au dossier de PLU.
- Le dépôt de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres de construction.
- Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un lieu dédié. Ce lieu dédié sera réalisé en parfaite harmonie avec le projet de bâtiments (unité de matériaux) ou intégré dans un merlon paysager.
- Les aires de stockage extérieures seront closes visuellement afin de ne pas être visibles depuis les voies publiques.
- Dans la partie centrale de la ZAC dédiée aux commerces, à l'hôtellerie-restauration et aux loisirs (face au centre AFPA), l'espace situé entre les bâtiments et la RD1 sera destiné :
  - à la mise en valeur des bâtiments : cet espace sera obligatoirement végétalisé sur une largeur minimale de 3 mètres par de l'herbe (gazon ou prairie fleurie) et des arbustes mesurant au maximum 1,5 mètre, qui ne dissimuleront pas complètement les façades des commerces ;
  - à l'implantation de la piste cyclable de la RD1 ;
  - éventuellement à l'implantation de la voie de livraison des commerces et de quelques places de stationnement pour le personnel, à condition qu'elles soient traitées qualitativement et insérées dans la pente par le biais de murets en gabions (si nécessaire) et de plantations. De plus, les places de stationnement seront traitées avec un matériau de sol perméable aux eaux pluviales, et ne pourront pas être implantées longitudinalement par rapport à l'axe de la RD1.
- Dans la partie forestière de la ZAC, dédiée aux équipements, aux commerces et aux services (dans le bois d'Illange) :
  - Les boisements existants seront maintenus entre la RD1 et le(s) bâtiment(s), de même qu'entre la RD1 et les éventuels parkings qui seraient aménagés dans la partie forestière de la ZAC Espace Meilbourg.
  - Les aires de stockage extérieures seront closes visuellement (de préférence par de la végétation d'essences locales) afin de ne pas être visibles depuis les voies publiques.
  - Les travaux de plateformage nécessaires à la construction du(des) bâtiment(s) n'obstrueront pas les talwegs naturels qui assurent l'évacuation des eaux pluviales de la forêt vers la Moselle.
  - Les éventuels bassins de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales qui seraient implantés dans la partie forestière de la ZAC seront plantés d'arbres de hautes tiges afin de reconstituer à terme le couvert végétal initial.
- Les aires de stationnement doivent comporter au minimum 1 % de la surface totale en espace non imperméabilisé.

## 1AUy / STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

|  |  |
|--|--|
| Activité commerciale   | 1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Pour les espaces commerciaux liés à l'activité de l'établissement (show-room, expo-vente, démonstration vente) dans la mesure où ils ne représentent pas plus de 10% du programme global, les normes applicables en matière d'aires de stationnement sont celles directement applicables à l'activité principale de l'établissement. |  |
| Activité tertiaire, bureaux  | 1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Logement de gardiennage  | 1 emplacement  |
| Restaurant   | 1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle  |
| Hôtellerie   | 1 emplacement par chambre ou logement  |
| Parc de loisirs « indoor »   | 1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>2 places minimum seront prévues avec des bornes de rechargement pour les voitures électriques. |
| Etablissements hospitaliers  | 1 place pour 3 lits  |
| <u>Services :</u>  |  |
| - Recevant du public (ERP)   | 1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| - Ne recevant pas de public (non ERP)  | 1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |

- La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.
- Il est envisageable de mutualiser les places de stationnement entre les différentes activités implantées dès lors que les usages sont décalés durant la journée et sous réserve de la réalisation d'une étude de capacité.
- Des emplacements pour personnes à mobilité réduite devront être aménagés conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute création ou rénovation de parcs de stationnement doit prévoir un pré-équipement nécessaire à l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Ces obligations doivent respecter la législation en vigueur.
- Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de 2 logements minimum et pour les autres constructions neuves de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo dans les conditions suivantes :
    - être couvert, clos et éclairé ;
    - comporter un système de fermeture sécurisé ;
    - comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
    - être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
    - posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*



*Pour les réhabilitations, en fonction des cas, les projets devront se conformer à la réglementation en vigueur.*

- En secteur 1AUYb, il est demandé pour les constructions nouvelles :
  - Pour les commerces et les bureaux :
    - une aire de stationnement accueillant 4 places par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations :
    - une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :
    - une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa nature...).

## **1AUY / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1AUY / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

Dans la zone 1AUY :


- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Des accès privatifs communs à deux ou plusieurs lots seront réalisés chaque fois que les projets le permettront.
- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et sur l'A.31.

Dans le secteur 1AUYb :

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et sur l'A.31.

## 2. Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

## 1AUy / DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

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

### 2. Assainissement

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales :

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### 3. Électricité et réseaux de communications électroniques

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

- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

## **ZONE 2AUX**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AUX est une zone non équipée ou partiellement équipée, à vocation d'activités actuellement fermée à l'urbanisation.

La zone 2AUX est comprise dans le périmètre d'application de la servitude où seuls sont autorisés dans ce périmètre l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Aucune construction nouvelle ne pourra être réalisée et ce pour une durée de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU. Ce délai pourra être raccourci dès l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement global et suite à une révision ou modification du PLU.

Elle comprend un secteur 2AUXc concerné par un périmètre de captage.

### **2AUX / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

Rappel :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.

### **2AUX / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*La zone 2AUX est actuellement inconstructible.*

Lorsque celle-ci sera ouverte à l'urbanisation, les destinations suivantes seront interdites :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

## **2AUX / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **2AUX / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- 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.

#### **2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

#### **3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 4 mètres.
- Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

#### **4. Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 10 mètres.
- La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## 5. Emprise au sol

- L'emprise au sol des bâtiment quels qu'ils soient ne pourra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

### 2AUX / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 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.

### 2AUX / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
- Les espaces verts devront couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain.
- Les arbres abattus seront remplacés.

### 2AUX / STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Logement degardiennage         | 1 emplacement  |
| restaurant                     | 1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle                |
| commerce (en surface de vente) | 1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>                         |
| bureaux                        | 1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>                         |
| artisanat                      | 1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. |
| autres catégories              | 1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher. |

- La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.
- Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de 2 logements minimum et pour les autres constructions neuves de plus de

100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo dans les conditions suivantes :

- être couvert, clos et éclairé ;
- comporter un système de fermeture sécurisé ;
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;
- posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Pour les réhabilitations, en fonction des cas, les projets devront se conformer à la réglementation en vigueur.*

## **2AUX / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **2AUX / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Des accès privatifs communs à deux ou plusieurs lots seront réalisés chaque fois que les projets le permettront.
- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.

#### **2. Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - 9 mètres d'emprise pour les voies de distribution primaire,
  - 7 mètres d'emprise pour les voies de distribution secondaire et tertiaire,
  - 2,5 mètres pour les voies piétonnes et cyclables.

## 2AUX / DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

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

### 2. Assainissement

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales :

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### 3. Électricité et réseaux de communications électroniques

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.



## **ZONE 2AUZ**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AUZ est une zone non équipée ou partiellement équipée, à vocation d'activités actuellement fermée à l'urbanisation. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation suite à une révision du PLU.

La zone 2AUZ est concernée par l'OAP de la ZAC Actypole.

### **2AUz / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

### **2AUz / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

La zone 2AUZ est actuellement inconstructible.

Lorsque celle-ci sera ouverte à l'urbanisation, les destinations suivantes seront interdites :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation,
- de commerce et activités de service.

### **2AUz / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **2AUz / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.

- 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.

## **2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

## **3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 4 mètres.
- Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

## **4. Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 12 mètres.
- La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## **5. Emprise au sol**

- L'emprise au sol des bâtiment quels qu'ils soient ne pourra pas excéder 80 % de la superficie du terrain.

## **2AUz / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- 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.

## **2AUz / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts. Au minimum 20% de l'unité foncière seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m<sup>2</sup>. Ces 20 % pourront inclure les aires de stationnement et de dégagement s'ils sont réalisés en matériau perméable.
- Les arbres abattus seront remplacés.

## **2AUz / STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **2AUz / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**


### **2AUz / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Des accès privatifs communs à deux ou plusieurs lots seront réalisés chaque fois que les projets le permettront.
- Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne pourra être réalisé sur les routes départementales.

#### **2. Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9 mètres d'emprise.

- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

## 2AUz / DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

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

### 2. Assainissement

#### Eaux usées :

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

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales :

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### 3. Électricité et réseaux de communications électroniques

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.
- Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone A comporte les secteurs suivants :

- le secteur Am réservé aux activités maraîchères ;
- le secteur Ae réservé aux activités équestres ;
- le secteur Ac concerné par un périmètre de captage.

#### A / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. Cela ne concerne pas l'édification des clôtures agricoles.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

#### **A / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2, sont interdites.
- Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

## **A / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

### Sont admises sous conditions :

- seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à une distance maximum de 100 mètres d'un bâtiment agricole,
- les gîtes ruraux, les fermes auberges et les locaux de vente à la ferme, à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole existante ou à un changement de destination d'un bâtiment agricole,
- les constructions à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

Dans le secteur Am, les constructions des bâtiments d'exploitation à condition qu'ils soient liés à une exploitation maraîchère existante ou à un changement de destination d'un bâtiment agricole.

Dans les secteurs Ae, les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés à une activité équestre et leurs équipements nécessaires.

Dans les secteurs identifiés par la trame de teinte bleue au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol mentionnées précédemment sont admises à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au PLU.

## **A / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **A / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf dispositions particulières inscrites 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 ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- Sauf dispositions particulières, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A.31 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie ;
  - R.D.654 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie ;
  - R.D.1 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations visées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.

- 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.

## 2. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 4 mètres.

## 3. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée :
  - en secteur Ae :
    - à 9 mètres à la faitière.

## 4. Emprise au sol


- L'emprise au sol des bâtiments est fixée :
  - en secteur Ae :
    - l'emprise totale des constructions nouvelles à la date d'opposabilité du PLU ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>.

## A / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 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.
- Pour les éléments identifiés comme « éléments paysager à protéger » au plan de zonage : leur destruction est interdite, leur déplacement est autorisé à condition qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

## A / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations repérées sur le document graphique par le symbole  sont à maintenir ou à remplacer par des essences équivalentes.

- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

## **A / STATIONNEMENT**

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

## **A / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **A / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- La création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales est interdite.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **2. Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

### **A / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées :

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



- Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

#### Eaux pluviales :

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

### **3. Électricité et réseaux de communications électroniques**

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

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.*

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comporte les secteurs suivants :

- le secteur NI destiné à recevoir des équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment des établissements d'enseignement, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public. Les sous-secteurs NIc sont concernés par un périmètre de captage,
- le secteur Ng destiné à recevoir des activités de gravières et de carrières le long de la Moselle,
- le secteur Ndc destiné à accueillir la déchetterie intercommunale et concerné par un périmètre de captage,
- le secteur Ne où est située l'aire d'accueil des gens du voyage,
- le secteur Np concerné par une pollution des sols.

#### N / SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

#### N / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2, sont interdites.

- Sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que les travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, sont interdits.

## **N / DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- Dans le secteur NI, au sein de la destination liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, seuls sont autorisés les sous-destinations suivantes : établissements d'enseignement, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public ainsi que les constructions et aménagements liés aux activités fluviales sous réserve de respecter les prescriptions du PPRi.
- Dans les sous-secteurs NI1, NI2, NI3, NI4, Nlc1, Nlc2, Ne et Ndc sont autorisées les constructions dans les conditions de hauteur et d'emprise au sol définies aux articles suivants.
- Dans le secteur Ng, sont autorisées les activités de gravières et de carrières.
- Dans le secteur Nd, sont autorisées les installations classées soumises à enregistrement nécessaire à l'utilité publique ou à la collectivité publique.
- Dans le secteur Ne, est autorisée l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Dans le secteur Np, sont autorisés les aires de stationnement et les aires de stockage de matériaux.

Dans les secteurs identifiés par la trame de teinte bleue au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol mentionnées précédemment sont admises à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au PLU.

## **N / SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **N / VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf dispositions particulières inscrites 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 ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- Sauf dispositions particulières, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A.31 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie ;
  - R.D.654 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie ;
  - R.D.1 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations visées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

- En secteur Ndc, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à la RD 654, comptés depuis l'axe de la voie
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de l'emprise cadastrale des routes départementales.
- 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.

## 2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 4 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 4. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée :
  - en secteur NI1 : à 3.5 mètres ;
  - en secteur NI2 : à 3.5 mètres ;
  - en secteur NI3 : à 3.5 mètres ;
  - en secteur NI4 : à 6.5 mètres ;
  - en secteur Nlc1 : à 3.5 mètres ;
  - en secteur Nlc2 : à 6 mètres ;
  - en secteur Ne : à 3.5 mètres ;
  - en secteur Ndc : à 6 mètres.

## 5. Emprise au sol



- L'emprise au sol des bâtiments est fixée :
  - en secteur NI1 : à 60 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions sur ce secteur ;
  - en secteur NI2 : à 250 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions sur ce secteur ;
  - en secteur NI3 : à 16 m<sup>2</sup> par parcelle de jardin ;
  - en secteur NI4 : à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
  - en secteur Nlc1 : à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
  - en secteur Nlc2 : à 1000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions sur ce secteur ;

- en secteur Ne : à 30 m<sup>2</sup> ;
- en secteur Ndc : à 6 000 m<sup>2</sup>.

## N / QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 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.
- Pour les éléments identifiés comme « éléments paysager à protéger » au plan de zonage : leur destruction est interdite, leur déplacement est autorisé à condition qu'ils restent visibles depuis le domaine public.
- Au sein du sous-secteur Nlc2, les constructions devront s'intégrer à l'environnement boisé immédiat. L'aspect bois et l'utilisation d'une manière générale de matériaux respectueux de l'environnement devront être recherchés.

## N / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations repérées sur le document graphique par le symbole  sont à maintenir ou à remplacer par des essences équivalentes.
- Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.
- Au sein du sous-secteur Nlc2, les places de stationnement devront proposer un traitement paysager et demeurer perméables aux eaux pluviales.

## N / STATIONNEMENT

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

## **N / SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **N / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès**

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

#### **2. Voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 3,5 mètres d'emprise.

### **N / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
- Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.

Eaux pluviales :

- La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
- En l'absence de possibilités techniques, 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.

**3. Électricité et réseaux de communications électroniques**

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

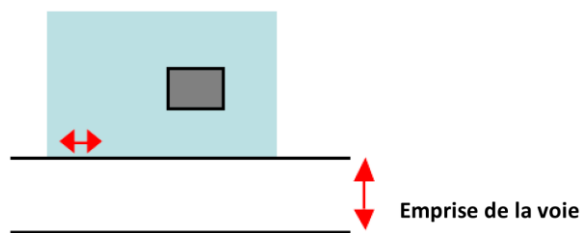
## TITRE V - ANNEXES

### GLOSSAIRE

*Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'urbanisme.*

#### Accès

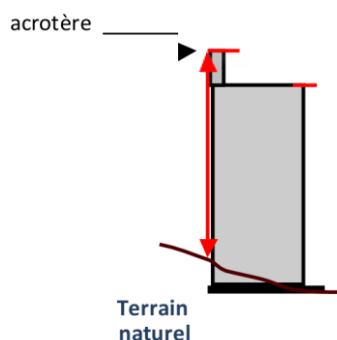
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (publique ou privée) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



#### Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).





## **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

## **Annexes**

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Leur fonctionnement est lié à la construction principale.

*Par exemple, pour une construction d'habitation : garage, remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier...*

Les annexes sont situées sur le même terrain que la construction principale ; elles peuvent être implantées isolément (annexes non attenantes) ou accolées (annexes attenantes) sans être intégrés à la construction principale (pas de continuité ou de communication directe).

## **Clôture**

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

## **Construction**

Le terme de construction englobe tous les bâtiments, travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux. Les destinations des constructions sont définies dans le Code de l'Urbanisme.

## **Construction principale**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

## **Bâtiment immédiatement voisin**

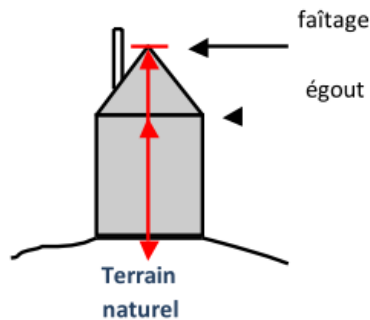
Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles contiguës du terrain d'assiette.

## **Édicule**

Petite construction ou installation en toiture nécessaire aux installations techniques du bâtiment et à son fonctionnement (ex : aération du bâtiment, climatisation, fonctionnement de l'ascenseur...).

## Egout

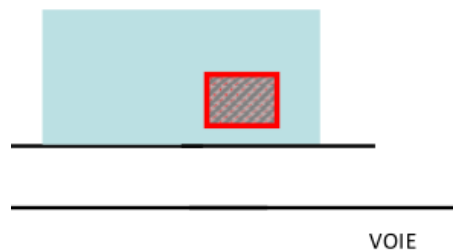
L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faitage du toit. L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



## Emprise au sol

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

L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



## Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies SNCF...).

## Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété. Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

## Extension

Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

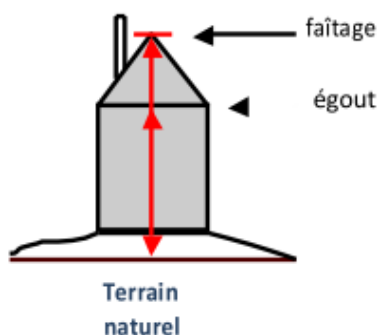
En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

## Façade principale

La façade principale est celle implantée de manière parallèle par rapport à la localisation de l'accès piéton, ou à défaut de l'accès véhicule, sur la parcelle.

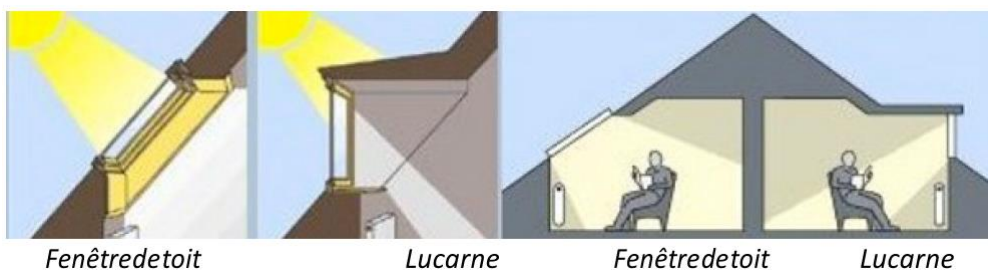
## Faîtage

Le faitage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



## Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

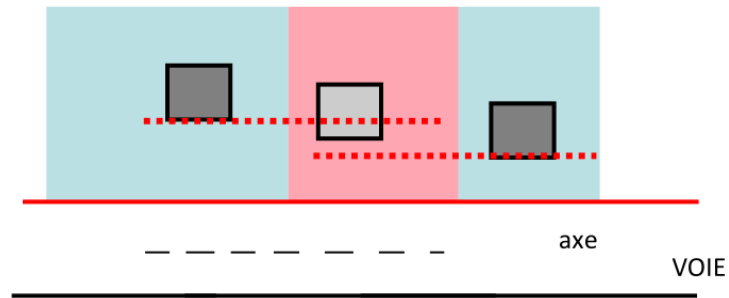


## Implantation des constructions

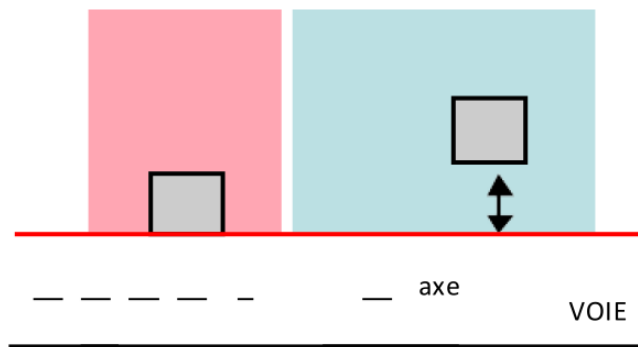
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

- Implantation des constructions par rapport à une voie :

*Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.*

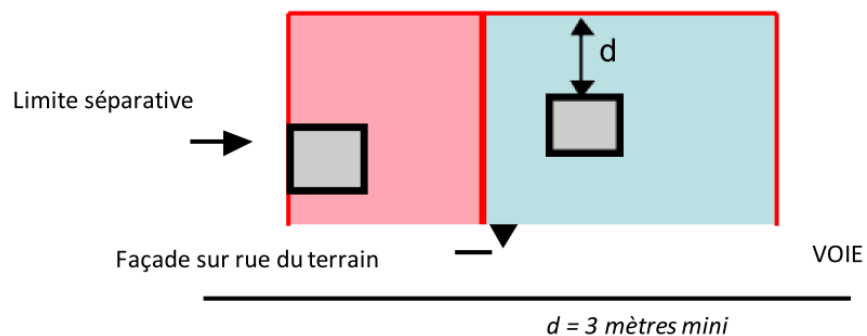


*Implantation à l'alignement ou en recul de l'alignement.*

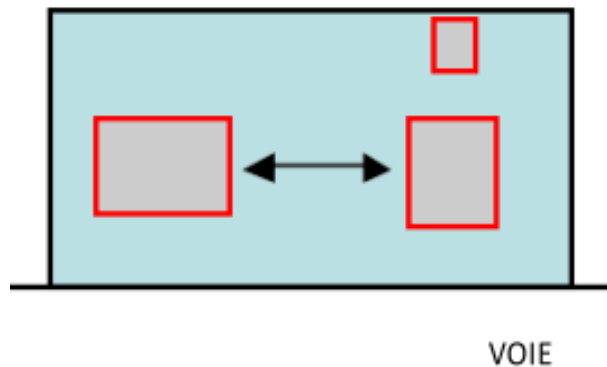


- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

*Implantation en limite ou en recul.*



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



### Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

### Mur bahut

Un mur bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage...).

### Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

### Plaque ondulée

Les plaques ondulées bitumées sont des éléments de couverture de forme rectangulaire et de couleur principalement rouge et ocre, ou bien noire et verte pour leur utilisation principalement en couverture d'abri de jardin et de garage en bois.

### Surface de plancher

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.

### **Voie**

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.