

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÉGLEMENT ÉCRIT



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

BP 90016 - 54470
Thiaucourt Regnieville Cedex

03 83 81 91 69
accueil@cc-madetmoselle.fr
www.cc-madetmoselle.fr

**Projet arrêté en
Conseil
Communautaire le
06 mars 2025**

PROCÉDURE EN COURS
Élaboration du PLUi

Prescription
D.C.C. 28/05/2019

AGURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

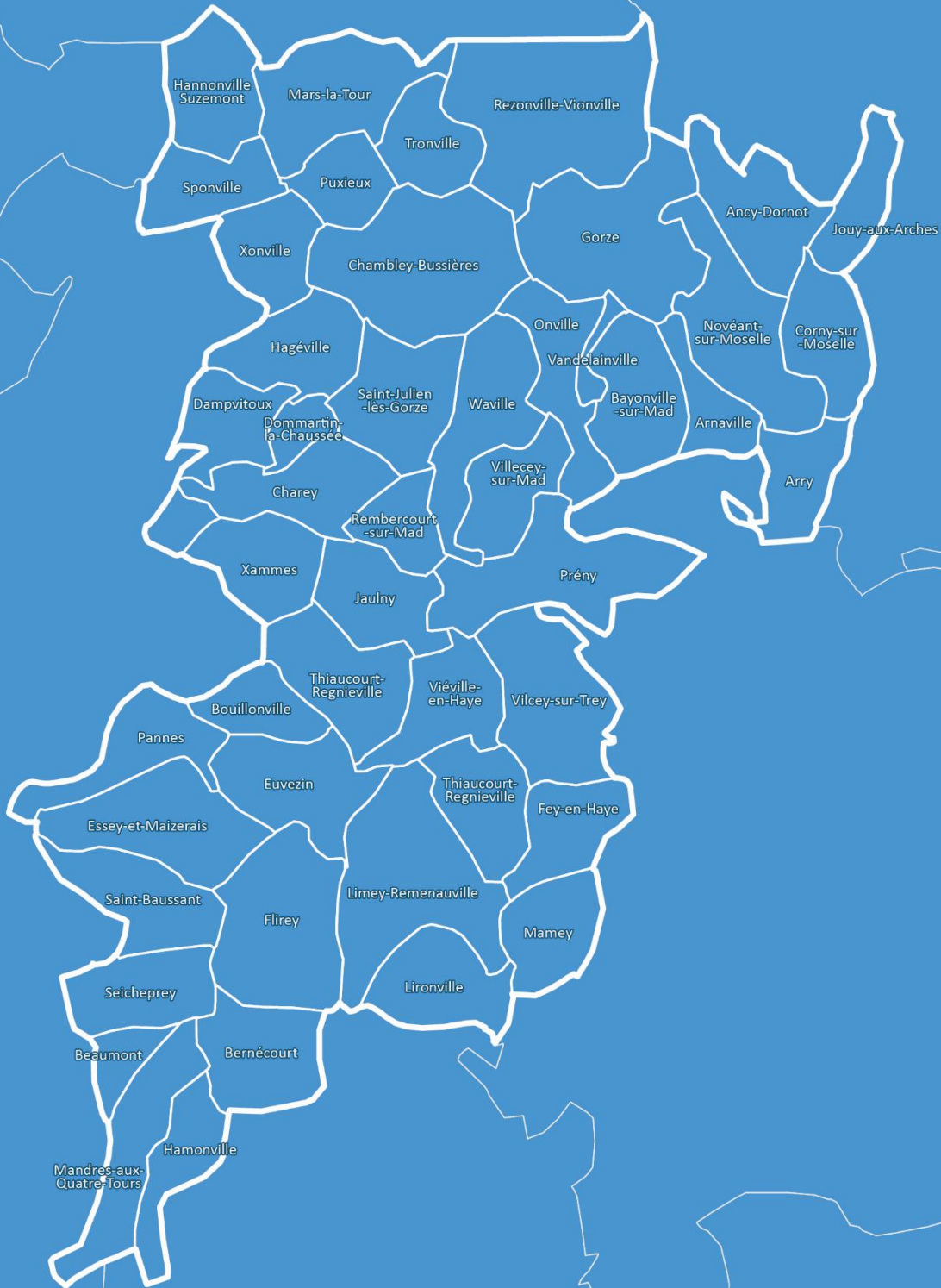


TABLE DES MATIÈRES

1. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
1.1. Le champ d'application territorial du plan	4
1.2. Les modalités d'application du règlement	4
1.3. Les règles générales applicables à toutes les zones	11
2. TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES URBAINES	38
2.1. Les dispositions applicables à la zone UAA	38
2.2. Les dispositions applicables à la zone UAB	45
2.3. Les dispositions applicables à la zone UAC	52
2.4. Les dispositions applicables à la zone UAP	59
2.5. Les dispositions applicables à la zone UBA	66
2.6. Les dispositions applicables à la zone UBB	72
2.7. Les dispositions applicables à la zone UBC	78
2.8. Les dispositions applicables à la zone UBe	84
2.9. Les dispositions applicables à la zone UC	90
2.10. Les dispositions applicables à la zone UE	95
2.11. Les dispositions applicables à la zone UXC	100
2.12. Les dispositions applicables à la zone UXI	106
2.13. Les dispositions applicables à la zone UXL	111
3. TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES À URBANISER	117
3.1. Les dispositions applicables à la zone 1AU	117
3.2. Les dispositions applicables à la zone 1AUE	124
3.3. Les dispositions applicables à la zone 1AUXC	128
3.4. Les dispositions applicables à la zone 1AUXI	133
3.5. Les dispositions applicables à la zone 2AU	138
4. TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	141
4.1. Les dispositions applicables à la zone A	141
4.2. Les dispositions applicables à la zone N	148
5. TITRE V : LEXIQUE	156

1. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement **s'applique à l'ensemble des 47 communes du territoire de la communauté de commune Mad et Moselle (CCMM).**

Les **règles édictées** sont applicables **aux constructions existantes et aux constructions nouvelles.**

L'édification de clôture et le ravalement de façade sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération de la CCMM en date du **XX/XX/20XX.**



XXX communes de l'intercommunalité ont décidé **d'instituer le permis de démolir** sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, à savoir : **XXX**.

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

De plus, l'article L. 421- 8 de ce même code précise que **« les constructions, aménagements, installations et travaux »** dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme doivent être conformes aux dispositions du PLU, à l'exception des constructions temporaires mentionnées à l'article L. 421-5 b du Code de l'Urbanisme.

1.2. LES MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

A. Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Il est rappelé, à titre d'information, que **les règles du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)** se substituent au Règlement national d'urbanisme (RNU), à l'exception de certains articles du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi, notamment les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'urbanisme.

En application du Code de l'urbanisme, le Plan local d'urbanisme intercommunal comporte, en annexe du dossier général, **les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol** et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. Ces servitudes affectant l'occupation et l'utilisation du sol mentionnées aux articles R. 151-52 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et répertoriées dans les annexes du PLUi (liste des servitudes et plans afférents).

Elles contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et **affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.**

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme permet le refus ou l'acceptation d'un projet, sous réserve des prescriptions spéciales, lorsque celui-ci est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés et de travaux de plus de 10 000 m² visés à l'article R.523-5 du Code du patrimoine, doivent systématiquement être transmis pour avis au préfet de région (DRAC).
- Les demandes de permis de construire, de permis de démolir de permis d'aménager et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installations et de travaux divers, ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, doivent être transmis pour avis au préfet de région en fonction des seuils et zonages définis par arrêté préfectoral.

Le Service Régional de l'Archéologie du Grand Est, site de Metz, devra être consulté lors de projets impliquant des travaux de terrassement, à l'occasion des extensions de réseaux ou de reconstruction, ceci afin de pouvoir

s'assurer qu'aucun site préhistorique ou historique ne sera mis au jour lors des affouillements du sol. Il convient également de rappeler, aux termes de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, que toute découverte fortuite et de quelque ordre qu'elle soit, doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie du Grand Est. La Communauté de Communes Mad & Moselle est concernée par plusieurs arrêtés préfectoraux :

◇ Département de la Meurthe-et-Moselle :

- ◆ **Arrêté SGAR n°240 du 04/07/2003** qui fixe le seuil des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation et de travaux divers devant être transmis au préfet de région pour avis à 3 000 m² pour les communes de FEY-EN-HAYE et PRÉNY.
- ◆ **Arrêté SGAR n°241 du 04/07/2003** qui fixe le seuil des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation et de travaux divers devant être transmis au préfet de région pour avis à 3 000 m² pour les communes de : ARNAVILLE, BAYONVILLE-SUR-MAD, BEAUMONT, BERNECOURT, BOUILLONVILLE, , CHAREY, DOMMARTIN-LA-CHAUSSEE, ESSEY-ET-MAIZERAIS, EUVEZIN, FLIREY, HAMONVILLE, JAULNY, LIMEY-REMENAUVILLE, LIRONVILLE, MAMEY, MANDRES-AUX-QUATRE-TOURS, PANNES, REMBERCOURT-SUR-MAD, SAINT-BAUSSANT, SEICHEPREY, THIAUCOURT-REGNIEVILLE, , VANDELAINVILLE, VIEVILLE-EN-HAYE, VILCEY-SUR-TREY et XAMMES.
- ◆ **Arrêté SGAR n°243 du 4 juillet 2003** qui fixe le seuil des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation et de travaux divers devant être transmis au préfet de région pour avis à 3 000 m² pour les communes de CHAMBLEY-BUSSIÈRE, DAMPVITOUX, HAGEVILLE, HANNONVILLE-SUZEMONT, ONVILLE, PUXIEUX, SAINT-JULIEN-LES-GORZE, SPONVILLE, TRONVILLE, VILLECEY-SUR-MAD et XONVILLE.
- ◆ **Arrêté SGAR n°2003-330 du 31/07/2003** qui fixe le seuil des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation et de travaux divers devant être transmis au préfet de région pour avis à 50 m² pour la commune de MARS-LA-TOUR.

◇ Département de la Moselle :

- ◆ **Arrêté SGAR n°2003-256 du 07/07/2003** qui fixe le seuil des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation et de travaux divers devant être transmis au préfet de région pour avis, à 3 000 m² pour les communes de : ANCY-DORNOT, ARRY, JOUY-AUX-ARCHES, NOVEANTSUR-MOSELLE, REZONVILLE-VIONVILLE ;
- ◆ **Arrêté SGAR n°2003-662 du 05/12/2003** qui fixe le seuil des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation et de travaux divers devant être transmis au préfet de région pour avis, à 50 m² pour la commune de CORNY-SUR-MOSELLE ;
- ◆ **Arrêté SGAR n°2003-484 du 26/09/2003** qui fixe le seuil des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation et de travaux divers devant être transmis au préfet de région pour avis à 3 000 m² dans les zones de type 1 et à 50 m² dans les zones de type 2 pour la commune de GORZE

B. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en **quatre grands types de zones** dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

- ◆ **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 à urbaniser** sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Au sein des zones à urbaniser se retrouvent :
 - **Les zones 1AU** : 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.

- **Les zones 2AU** : 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 agricoles** sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- ◆ Les **zones naturelles** et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, l'existence d'une exploitation forestière, leur caractère d'espaces naturels, la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les différentes zones du règlement du PLUI :

Zones	Secteurs		
Centre-ancien	UAA	Villages rues et/ou à fronts bâti continus	
	UAB	Villages « mixtes » relativement denses	
	UAC	Villages de morphologie urbaine mixte moins dense	
	UAP	Ensemble bâti ancien remarquable ou d'intérêt	
Bâti plus récent	UBA	Bâti récent "mixte", d'urbanisation diffuse et souvent moins dense	
	UBB	Bâti récent plus dense, résultant majoritairement d'opérations d'ensemble	
	UBC	Bâti récent groupé, en bande ou jumelé	
	UBe	Constructions futures en <u>extension</u> de la zone urbaine	
Ensembles de collectifs	UC	Ensemble d'immeubles collectifs	
Zones d'activités	UXC	Zone économique dédiée au commerce et à l'artisanat	
	UXI	UXI	Zone économique dédiée à l'industrie, la logistique et l'artisanat
		UXIe	Zone économique dédiée à l'industrie, la logistique et l'artisanat en <u>extension</u> de la zone urbaine
		UXIa	Zone économique dédiée à l'industrie, la logistique et l'artisanat de la <u>base de Chambley</u>
	UXL	UXL	Zone dédiée aux activités récréatives et de loisirs
		UXLa	Zone dédiée aux activités récréatives et de loisirs de la <u>Base de Chambley</u>
		UXLb	Zone dédiée aux activités récréatives liées au <u>circuit automobile</u> présent sur la Base de Chambley
		UXLc	Zone dédiée à <u>la station d'énergie liées aux activités d'aéronef</u> de la Base de Chambley
		UXLd	Zone dédiée aux <u>logements</u> directement lié à la valorisation de la pratique des aéronefs présents de la Base de Chambley
		UXLz	Zone dédiée aux activités récréatives et de loisirs de la ZAE ACTISUD
Zones d'équipements publics	UE	Zone d'équipements publics	
	UE	UEa	Zone d'équipements publics liée à la production d'énergies renouvelables
		UEb	Zone non bâtie liée aux pistes d'aviation de la base de Chambley
Zones à urbaniser	1AU	Zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle <u>en extension</u>	
	1AUd	Zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle <u>en enveloppe urbaine (densification)</u>	
	1AUXC	Zone à urbaniser d'implantation de commerce et artisanat	
	1AUXI	Zone à urbaniser à vocation d'industrie, de logistique et d'artisanat	
	1AUE	Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics	
	2AU	Zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle <u>en extension et à plus long terme</u>	
	2AUd	Zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle <u>mixte en densification et à plus long terme</u>	
Zones agricoles	A	A	Zone agricole constructible pour les exploitations agricoles
		Ac	Secteur agricole constructible pour les exploitations agricoles de coteaux

		Ap	Secteur agricole inconstructible pour des raisons paysagères et/ou environnementales.
		Av	Secteur agricole inconstructible en périmètre "AOC Vin de Moselle"
Zones naturelles	N	N	Zone naturelle
		Np	Zone naturelle à préservation renforcée
		Nj	Secteur naturel de jardins d'agrément attenants aux habitations
		Ncv	Secteur naturel de ceinture verte nourricière
		Nl	Secteur de loisir
		Ne	Secteur d'équipement public en zone naturelle

C. Fonctionnement général du règlement

Cette partie a pour **vocation de décrire au lecteur comment doit être utilisé le règlement du PLUi**. Il est rappelé qu'il comporte **des pièces écrites et graphiques** qui sont indissociables.

◆ **Composition du règlement graphique :**

- Des documents graphiques pour chaque commune comprenant le zonage et des prescriptions.
- Des plans de hauteur pour chaque commune (parties urbaines ou à urbaniser)

◆ **Structure du règlement écrit :**

Le règlement écrit est découpé en quatre titres.

- Le titre I intitulé « *Dispositions générales* » regroupe les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

- Le titre II précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre III précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre IV précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve à la fin du présent document pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones et aux dispositions générales.

◆ **Articulation du règlement écrit et des pièces réglementaires graphiques avec les OAP**

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet de territoire de la Communauté de Communes Mad & Moselle (CCMM) et des objectifs communaux.

Les OAP s'imposent aux aménageurs et pétitionnaires dans un rapport de compatibilité.

Les projets ne doivent donc pas présenter de contradiction avec les principes et objectifs présentés.

Le PLUi de la CCMM comporte plusieurs types d'OAP :

- des **OAP thématiques**, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, et venant préciser les grands principes d'aménagement sur les thèmes suivants : « Trame Verte & Bleue », « Mobilités Actives » et « Climat & Energie » ;
- des **OAP sectorielles**, venant définir pour chaque commune les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser. Le contenu des OAP est variable selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet et est complémentaire avec le règlement de la zone concernée. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue. Le règlement définit quant à lui le cadre dans lequel les

constructions doivent s’inscrire et être conçues. Ainsi, les occupations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLUi et respecter les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) définies dans le présent document.

Les OAP sectorielles sont repérées sur le règlement graphique par le figuré :



Toutes les zones du règlement (U, AU, A et N) peuvent comporter des sous-secteurs numérotés selon la commune. En voici le tableau de correspondance :

Exemple : UAA-20-1

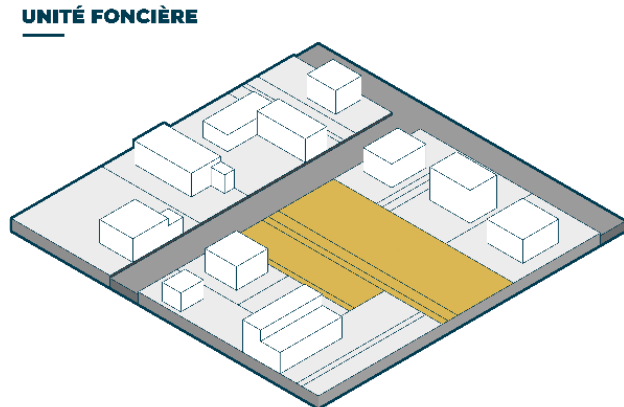
Référence à la commune de Hannonville-Suzémont

référence à un secteur spécifique

Commune (par ordre alphabétique)	N° de commune		N° de commune
ANCY-DORNOT	1	MAMEY	25
ARNAVILLE	2	MANDRES-AUX-QUATRE-TOURS	26
ARRY	3	MARS-LA-TOUR	27
BAYONVILLE-SUR-MAD	4	NOVEANT-SUR-MOSELLE	28
BEAUMONT	5	ONVILLE	29
BERNECOURT	6	PANNES	30
BOUILLONVILLE	7	PRENY	31
CHAMBLEY-BUSSIERES	8	PUXIEUX	32
CHAREY	9	REMBERCOURT-SUR-MAD	33
CORNY-SUR-MOSELLE	10	REZONVILLE-VIONVILLE	34
DAMPVITOUX	11	SAINT-BAUSSANT	35
DOMMARTIN-LA-CHAUSSEE	12	SAINT-JULIEN-LES-GORZE	36
ESSEY-ET-MAIZERAIS	13	SEICHEPREY	37
EUVEZIN	14	SPONVILLE	38
FEY-EN-HAYE	15	THIAUCOURT-REGNIEVILLE	39
FLIREY	16	TRONVILLE	40
GORZE	17	VANDELAINVILLE	41
HAGEVILLE	18	VIEVILLE-EN-HAYE	42
HAMONVILLE	19	VILCEY-SUR-TREY	43
HANNONVILLE-SUZEMONT	20	VILLECEY-SUR-MAD	44
JAULNY	21	WAVILLE	45
JOUY-AUX-ARCHES	22	XAMMES	46
LIMEY-REMENAUVILLE	23	XONVILLE	47
LIRONVILLE	24		

- ◆ **Articulation des règles entre elles :** Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans le règlement écrit de la zone, ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

Il est possible toutefois que certaines dispositions particulières viennent préciser des cas particuliers avec des règles différentes des dispositions générales. Le cas échéant, la règle est explicitement indiquée.



- ◆ **Unité foncière ou terrain :**

Les prescriptions du PLUi s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ». Le règlement s'applique zone par zone.

- ◆ **Adaptations mineures :**

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

- ◆ **Orientation d'aménagement et de programmation :**

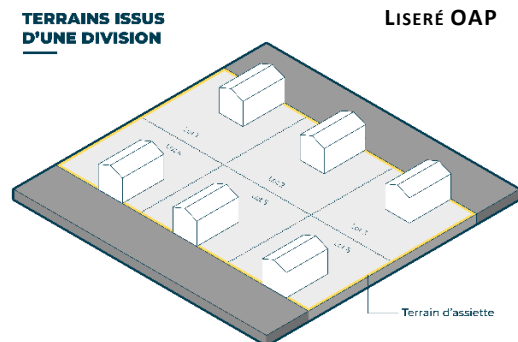
Les secteurs concernés par les Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sont signalés sur le règlement graphique via un liseré spécifique. Ils sont couverts par les dispositions du présent règlement.



LISERÉ OAP

- ◆ **Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'apprécient lot par lot.



- ◆ **Gestion des constructions existantes non conformes :**

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux de reconstruction, d'aménagement ou d'extension sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale, ni de créer de nouvelles non-conformités.

1.3. LES RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

A. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A.1. Article 1 - Destinations et sous-destinations

◆ **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Destinations	Sous-destination
Habitations	Logement <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Maisons individuelles / immeubles collectifs/ résidences démontables constituant l'habitat permanent/ meublés touristiques sans hôtellerie et chambre d'hôtes</i>
	Hébergement <i>Exemples [liste non-exhaustive] : EHPAD / résidences universitaires / foyers de travailleurs / résidences autonomie</i>
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Commerces de détail (épiceries, supermarchés, drives...) / artisanat avec activité commerciale de vente (boulangeries, boucherie, salon de coiffures...).</i>
	Restauration <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Restaurant/snack, hors champs restauration collective</i>
	Commerce de gros <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de type banques, agence immobilière, cabinet de médecin...</i>
	Hôtel <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Hôtels /chambres ou appartements meublés en location, accompagnés d'un certain nombre de services</i>
	Autres hébergements touristiques <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Résidences de tourisme / villages-vacances / constructions dans camping et les parcs résidentiels de loisirs.</i>
	Cinéma
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Activité extractive et manufacturière du secteur 1aire / constructions destinées à l'activité industrielle du secteur 2aire / constructions artisanales de la construction ou de l'industrie / activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</i>
	Entrepôts <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Stockage / logistique</i>
	Bureaux <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Direction et gestion des entreprises</i>
	Centre des congrès et d'exposition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Activité agricole ou pastorale / constructions pour logement du matériel, des animaux et des récoltes</i>
	Exploitations forestières <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Constructions et entrepôt permettant l'exploitation forestière / maisons forestières /scieries</i>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Locaux de mission de service public / investies d'une mission de service public / pouvant aussi être fermés au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.</i>
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>Exemples : Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics / de production d'énergie</i>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale <i>Exemples [liste non-exhaustive]: Enseignement / petite enfance /équipements hospitaliers /services sociaux</i>
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Terrains de sports, stades, les gymnases...</i>
	Autres équipements recevant du public <i>Exemples [liste non-exhaustive] : Autres dont lieux de culte /salles polyvalentes /aires d'accueil des gens du voyage.</i>

- ◆ Le **changement de destination** d'une construction désigne le passage de l'une des destinations vers une autre des 5 destinations listées ci-dessus.
- ◆ Le passage d'une sous-destination vers une autre, au sein d'une même destination, ne constitue pas un changement de destination.
- ◆ Tout changement de destination et de sous-destination se fait dans le respect du règlement du PLUi et doit faire l'objet d'une **demande d'autorisation d'urbanisme**.

Dans les zones naturelles et agricoles, toute construction faisant l'objet d'un changement de destination doit être autorisée dans le présent règlement et repéré au règlement graphique. Le changement de destination de ces constructions est repéré au règlement graphique par le figuré suivant :

Trame utilisée :

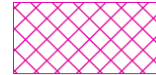


A.2. Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

◆ *Les emplacements réservés*

En application des articles L 151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés **destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future** (voiries, équipements, espaces verts, logements...). Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

Trame utilisée :



Dans le PLUI, les emplacements réservés sont signalés sur le plan par un graphisme particulier.

Cette servitude ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés à partir de la date d'approbation du PLUi.

La liste des emplacements réservés est présente dans la pièce « **Règlement écrit – ANNEXES** ».

◆ *La prévention des risques*

L'ensemble des secteurs à risques sont identifiés sur les plans des Servitudes d'utilité publique relatives à la sécurité et sur les plans des « **Annexes informatives risques** » du PLUi.

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

▫ **Risque Inondation (PPRi, Atlas des zones inondable)**

La pièce « Annexes informatives risques » localise les zones inondables référencées dans le cadre des Plans de Préventions des Risques Inondations ou de l'Atlas des zones Inondables (AZI) de l'État.

De plus, le **règlement graphique** laisse apparaître à titre d'information pour le pétitionnaire, les aléas et risques les plus élevés, à savoir :

- Les risques **moyens à fort** des Plan de Prévention des Risque inondation (PPR)
- Les aléas **moyens à fort** des Atlas des Zones Inondable (AZI)



Les **PPRi** sont des Servitudes d'utilité Publique (SUP) qui s'impose à tous projets. Ils figurent dans les annexes du PLUi avec leur règlement associé.

Concernant les **AZI**, en cohérence avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) :

- **En zone d'aléa fort** pour la crue de référence (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre), les constructions et aménagements nouveaux **sont interdits** (sauf dérogation – voir disposition 21 du PGRI) ; **La construction de nouveaux établissements sensibles** en zone inondable par la crue de référence doit être évitée. Les établissements sensibles sont ceux recevant ou hébergeant un public particulièrement vulnérable, ou difficile à évacuer, ou pouvant accroître considérablement le coût des dommages en cas d'inondation. Ils comprennent notamment les établissements de santé, les établissements psychiatriques, les centres de secours, les prisons, etc. ;

- **En secteur urbanisé, en zone d'aléa faible** (hauteur d'eau inférieure à 0,5 mètre) ou **moyen** (hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre) pour la crue de référence, **l'urbanisation est possible, si elle n'est pas de nature à aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens**, et sous réserve du respect de certaines dispositions (dispositions 27 et 28 du PGRI).

Le règlement graphique localise également les secteurs d'inondations localisées possibles (de source communale) via ce figuré. Ces secteurs doivent faire l'objet d'une grande vigilance lors de l'instruction des projets au regard de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme qui stipule que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »



▫ **Risque Mouvement de terrain**

Au sein des communes de Moselle, le PPR Mouvements de terrain (correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondations » et « Mouvements de Terrain ») réglementent les zones suivantes :

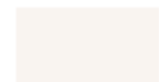
- **Zone rouge** (Rmt) qui correspond à un risque fort rendant la zone inconstructible ;
- **Zone orange n° 1** (Omt1) qui correspond à un risque élevé. La constructibilité de la zone est soumise à conditions : études des sols et étude géotechnique ;
- **Zone orange n° 2** (Omt2) correspondant à un risque moindre. La constructibilité de la zone est soumise à conditions : étude des sols et étude géotechnique ou règle d'implantation ;
- **Zone jaune n° 3** (Omt3) correspondant à un risque faible. La constructibilité est soumise à conditions d'étude des sols préalable.

La commune de Waville est concernée par un PPR Mouvements de terrain (arrêté préfectoral du 6 juin 2007) :

- **Zone R** (préservation) où s'applique l'interdiction générale de principe pour les constructions ou installations nouvelles ;
- **Zone B** (protection) où seules des extensions de l'existant seront possibles dans un cadre réglementé ;
- **Zone V** (prévention) où le développement nouveau pourra être autorisé, mais restera subordonné à certaines conditions

Les communes suivantes sont concernées par des « **Aléas mouvements de terrains** » et « **Aléas chute de blocs** » : Arnaville, Bayonville-sur-Mad, Vandelainville, Onville, Waville, Villecey-sur-Mad, Rembercourt-sur-Mad, St-Julien-les-Gorze, Vilcey-sur-Trey, Prény et Bouillonville.

Les pièces présentes en « **ANNEXE** » du PLUi localisent les communes concernées par un PPRN Mouvement de terrain et par les aléas.



De plus, le **règlement graphique** laisse apparaître à titre d'information pour le pétitionnaire, les risques et aléas en retenant les plus élevés à savoir les risques et aléas **moyens à fort**.

- Les risques **moyens à fort** des Plan de Prévention des Risque mouvement de terrain
- Les aléas mouvement de terrain **moyens à fort**

Les PPR sont des Servitudes d'utilité Publique (SUP) qui s'impose à tous projets. Ils figurent dans les annexes du PLUi avec leur règlement associé.

Les secteurs soumis à un aléa moyen à fort « mouvement de terrain » doivent faire l'objet d'une grande vigilance lors de l'instruction des projets au regard de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme qui stipule que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à **porter atteinte à la salubrité** ou à **la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

▫ **Risque Inondation et Mouvement de terrain**

La commune de Corny-sur-Moselle est également concernée par une zone rouge « Rmti », touchée **à la fois par les mouvements de terrain et les inondations.**

Dans une moindre mesure, la commune d'Ancy-Dornot est couverte des zones « RiOmt3 », « RiOmt2 » et « OiOmt2 » soumises **par les mouvements de terrain et les inondations.** Elle est concernée par les deux PPR Mouvements de terrain, approuvés avant la fusion des communes d'Ancy-sur-Moselle et Dornot. Leur révision a été prescrite par arrêté préfectoral du 17 juillet 2019.

Les pièces présentes en « ANNEXE » du PLUi localisent ces risques inondations et mouvement de terrain.

De plus, le **règlement graphique** laisse apparaître à titre d'information pour le pétitionnaire, ces risques **moyens à fort** avec un figuré spécifique :



▫ **Risque chute de bloc :**

Les communes suivantes sont uniquement concernées par des « **Aléas chute de blocs** » : Jaulny et Thiaucourt-Regniéville.

▫ **Risque minier :**

La commune d'Ancy-Dornot est concernée par les risques miniers. Elle est couverte par une carte d'aléas en date du 28 février 2007.

▫ **Risque sismique :**

L'ensemble des communes de la CCM&M est classé en zone 1 (sur 5). Il s'agit de la catégorie « sismicité très faible ». Toutefois une prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) est demandée.

▫ **Retrait-gonflement des argiles :**

Une grande partie du territoire est concernée par une exposition au retrait-gonflement des sols argileux de niveau moyen.

Plusieurs communes sont, néanmoins, concernées par une exposition au retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort, en particulier au niveau de la partie aval de la vallée du Rupt de Mad, les vallées du Trey et de l'Yron. Une cartographie annexe au présent règlement vient localiser les différents niveaux d'exposition.

Depuis le 1er janvier 2020, et la parution de la Loi ELAN, dans les zones classées en **exposition moyenne ou forte**, **une étude géotechnique est obligatoire avant toute construction.**

Ces dispositions sont codifiées aux articles L112-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

▫ **Cavités naturelles :**

102 cavités souterraines sont recensées sur le territoire. Les phénomènes associés à la présence de ces cavités sont l'affaissement, l'effondrement localisé et l'effondrement généralisé.

Des zones d'aléa sont associées à la présence de cavités souterraines afin de réduire le risque de dégâts.

Ces cavités sont reportées au règlement graphique.

Dans les zones d'aléas, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

▫ **Remontée de nappes :**

Une trentaine de communes de la CCM&M sont concernées par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe au niveau de leurs tissus urbanisés

▫ **Sols pollués :**

Sur le territoire de la CCM&M, 5 sites connus, localisés sur les communes de Bayonville-sur-Mad et de Jouy-aux-Arches, sont recensés sur la base de données BASOL. Parmi ces 5 sites, 3 font l'objet d'un Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), c'est-à-dire de secteurs comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. Une copie du ou des arrêtés préfectoraux de création de SIS devra être annexée au document d'urbanisme intercommunal lorsque celui-ci entrera en vigueur.

Une copie des arrêtés préfectoraux de création de SIS est annexée au PLUi.

Sur le territoire de la CCM&M, 160 sites BASIAS sont référencés. Néanmoins, l'inscription d'un site dans la base de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Selon l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, un projet « peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

*Une cartographie complète des sites **BASIAS et BASOL** connus à l'échelle de l'intercommunalité et des communes est présente dans les ANNEXES.*

▫ **Radon :**

Les zones sont établies à l'échelle communale sur la base des travaux de cartographie menés depuis 2010 par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN), à partir des teneurs en uranium des sols et des facteurs aggravants (failles, mines et cavités, sources géothermales).

La quasi-intégralité de la CCM&M est classée en zone 1. Seule la commune d'Ancy-Dornot est classée en zone 2.

Conformément à l'article D1333-32 et suivants du Code la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon, suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon, sont en zones 1 et 2 : les établissements d'enseignement, y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement parmi, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

▫ **Risque technologique (PPRt) :**

Les communes de Limey-Remenauville, Saint-Baussant et Vilcey-sur-Trey sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Ils sont associés à 3 sites Seveso distincts.

Une carte localisant ces périmètres est annexée au règlement.

À l'image des PPR naturels (inondations ou mouvements de terrain), chaque PPRT vaut servitude d'utilité Publique.

▫ **ICPE**

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses ;
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées ;
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque.

477 ICPE soumises à déclaration sont recensées sur le territoire de la CCM&M. Par ailleurs, 13 ICPE, dont 3 soumises à autorisation et 8 soumises à enregistrement, sont recensées sur le territoire de la CCM&M. Aucune de ces installations ne relève du statut SEVESO.

Le PLUi peut exclure ou restreindre le développement et l'implantation des ICPE en fonction des espaces considérés et des vocations qui y sont projetées

◆ **Les périmètres de protection de captages d'eau**

Plusieurs communes sont concernées par des « servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales » (AS1).

La réglementation afférente est inscrite au sein des arrêtés préfectoraux et déclarations d'utilité publique joints dans la pièce « Annexes » du PLUi.

A.3. ARTICLE 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Le long des linéaires commerciaux figurant au règlement graphique, en façade des rez-de-chaussée des constructions existantes, le changement de destination en habitation des locaux occupés par du commerce, de l'artisanat, et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis des fenêtres du 1er étage. La largeur maximale du percement de la vitrine devra s'aligner au dernier trumeau de chaque côté.

L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. La création de nouveaux logements par division de logements existants, par changement d'usage de surface de plancher ou par extension de constructions existantes n'est autorisée qu'à condition que ces nouveaux logements disposent d'une entrée distincte de l'entrée commerciale.

B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.1. Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, les dispositions suivantes sont applicables au **titre de l'article 4 de chacune des zones** du PLUi de la CCMM :

◆ **Mode de calcul de la hauteur :**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur est supérieure à la norme définie, sous réserve que la hauteur construite n'excède pas la hauteur initiale.

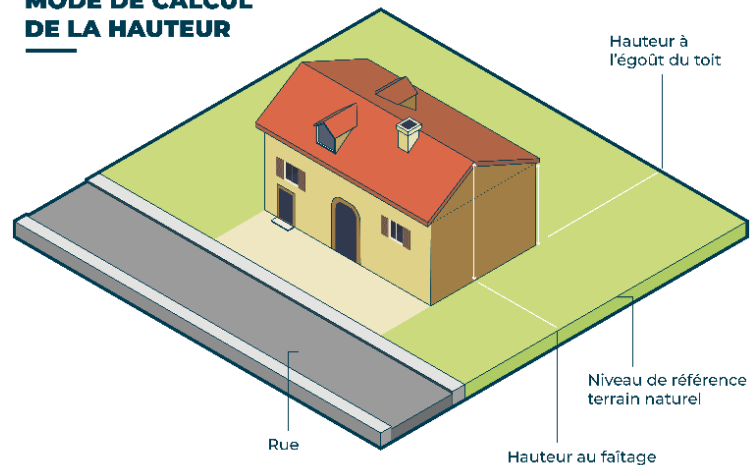
Une hauteur différente des règles fixées dans le plan des hauteurs, et dans les dispositions particulières le cas échéant, en cas d'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi. Ainsi, si une toiture d'une construction existante présente une hauteur de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, une dérogation à la règle est possible, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

Le calcul de la hauteur maximale ne tient pas compte des éléments ponctuels de faible emprise des constructions, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées.

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale est calculée entre le niveau le plus bas du terrain naturel, au droit de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement, et l'égout de toiture.

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

MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

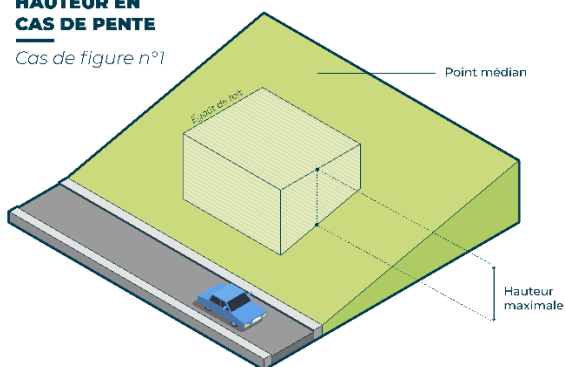


Lorsque le terrain naturel est en pente (+ de 6%), le point de référence bas de la hauteur est calculé au point médian de la construction (cas de figure n°1 ci-dessous).

Si la longueur du bâtiment excède 10 m, celle-ci est divisée en sections n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles (cas de figure n°2 ci-dessous).

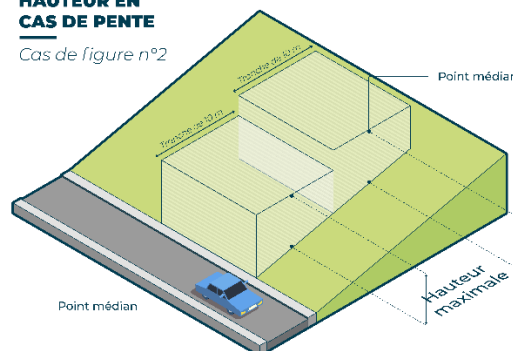
HAUTEUR EN CAS DE PENTE

Cas de figure n°1



HAUTEUR EN CAS DE PENTE

Cas de figure n°2



Les sous-sols très substantiellement enterrés par rapport au terrain naturel (au moins trois façades concernées, pour plus de la moitié de leur hauteur), non habitables, avec un ou des accès au(x) garage(s), ne sont pas comptabilisés comme étant le rez-de-chaussée pour de la hauteur des bâtiments.

Combles : pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

◆ **Plan des hauteurs :**

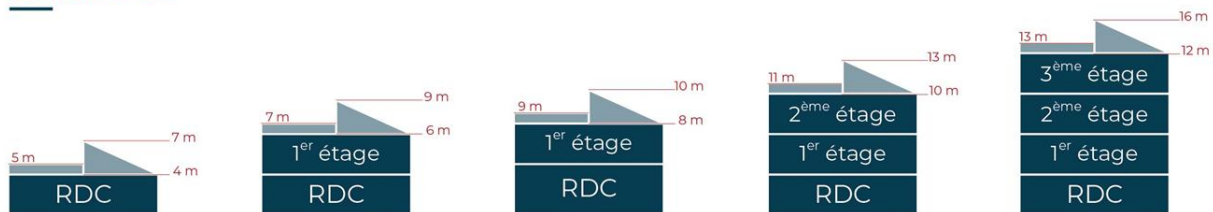
La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions ».

Les secteurs économiques (UXC, UXL, UXI, 1AUXC et 1AUXI), ainsi que les zones naturelles et agricoles et les zones d'équipements publics (UE et 1AUE) disposent de règles de hauteurs spécifiques qui n'apparaissent pas dans le plan des hauteurs (cf. dispositions particulières à chacune de ces zones).

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la hauteur initiale de la construction, sans la dépasser.

**HAUTEURS DE RÉFÉRENCE
DU REGLEMENT**



◆ **Prescriptions de marges de recul par rapport aux voies à grande circulation**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

- *A noter que **3 Études d'entrée de ville** ont été produites dans le cadre de l'Amendement Dupont et sont présentes dans les **ANNEXES** du PLUi.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les voies concernées sont listées ci-après et figurent cartographiquement dans les pièces « **ANNEXE** » du PLUi :

ROUTES CLASSÉES À GRANDE CIRCULATION

Nom de la route	Route de début de section	Commune de début de section	Route de fin de section	Commune de fin de section
RD903	D603	Gravelotte	Limite département 57/54	Vionville
RD958	D952	Pont-à-Mousson	Limite département 54/55	Beaumont
RD907	D958	Beaumont	D904	Bernécourt
RD904	D907	Bernécourt	D611	Toul

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

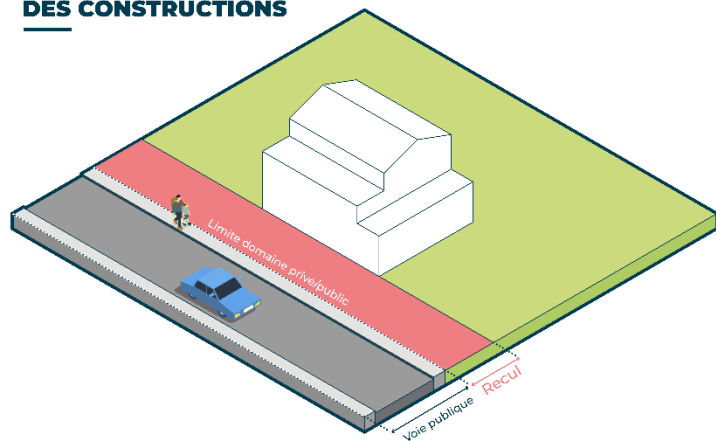
◆ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental est fixé à 10 mètres.

Pour les constructions nouvelles et lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants sont admis à l'intérieur des marges de recul réglementées à l'article 4 de chaque zone :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, dans la limite de 2 mètres maximum lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les terrasses et escaliers n'excédant pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les aires et locaux dédiés à la collecte des déchets ménagers
- les aires et locaux dédiés au stationnement des vélos

MARGE DE REcul DES CONSTRUCTIONS



◆ **Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives**

Les bassins des piscines et sa margelle doivent être construits en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre, la margelle ou la plage pouvant être construites à une cote inférieure à 1 mètre.

◆ **Mode de calcul de l'emprise au sol :**

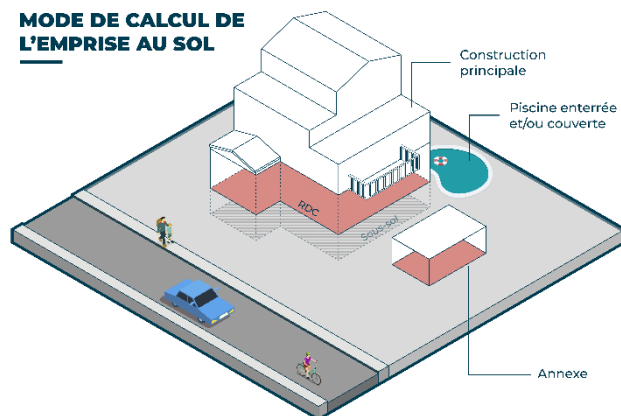
L'emprise au sol concerne l'ensemble des constructions présentes sur une même unité foncière.

Elle est calculée par la projection verticale du volume de chaque construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant terrassement.
- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture ou , les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les terrasses : plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin et réalisée au niveau du terrain naturel avec une marge de 60 centimètres ;
- les piscines réalisées au niveau du terrain naturel avec une marge de 60 centimètres (piscine auto-portée...).

MODE DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL



◆ **Parcelles situées à l'angle de plusieurs rues :**

Dans le cas d'une construction principale située à l'angle de deux rues, la façade principale prise en référence pour les règles d'implantation de l'article 4 de chacune des zones du PLU est celle qui présente la plus grande longueur.

B.2. Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, les dispositions suivantes sont applicables au **titre de l'article 5 de chacune des zones** du PLUi de la CCMM :

◆ **Principes généraux :**

- L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins existants et autorisés.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes....) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.

◆ **Éléments techniques :**

- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.
- Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), devront s'intégrer dans la pente de la toiture existante, à l'exception des toits-terrasses.

◆ **Adaptation au terrain naturel :**

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et limiter les mouvements artificiels des sols.

◆ **Exhaussements et affouillements :**


- Sont autoriser sous conditions les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
 - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature

- au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées par le règlement de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'un cours d'eau ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage sont interdits.
- ◆ **Caractéristiques architecturales des façades :**
- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines et les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement.
- Les volets roulants à caissons extérieur en saillie en façade sur rue sont interdits.
- Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent avoir l'aspect d'au moins l'un des matériaux utilisés sur la construction principale (hors menuiserie) ou recourir à des matériaux naturels (aspect bois...). Les abris de jardin ne sont pas concernés par cette règle.
- Les couleurs vives et/ou criardes ou contrastant trop avec le style environnant dominant en façade et toitures, sont interdites.
- Pour les constructions d'habitation, les couleurs autorisées sont celles qui figurent dans les nuanciers des CAUE de Meurthe-et-Moselle et le nuancier « Val de Moselle ». Quelque soit la commune (commune mosellane ou meurthe-et-mosellane), les deux nuanciers peuvent être utilisés et se compléter à l'instruction.
- ◆ **Caractéristiques architecturales des toitures :**
- La toiture des constructions doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux). Les toitures doivent ainsi être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.
- Les annexes pourront avoir une toiture monopente ou terrasse.
- Pour les marquises, vérandas, sas d'entrée et piscines couvertes, les matériaux translucides sont autorisés.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les toitures plates doivent être conçues de manière à éviter la stagnation des eaux pluviales en recourant à l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée. Les étanchéités, notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique, seront masquées. De plus, en cas de toiture plate végétalisée, il sera nécessaire de veiller à la qualité de mise en œuvre et au choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement. Les garde-corps feront l'objet d'une mise en œuvre qualitative et seront intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.

◆ **Clôtures :**

- Les règles de hauteurs relatives aux clôtures s'appliquent à partir du terrain naturel, hors mur de soutènement.

- Patrimoine :

- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale (ex : mur en pierres sèches, pierres de taille, etc.) est autorisée même si elle ne respecte pas les règles suivantes.
- Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.
- Les murs traditionnels existants repérés au document graphique par ce figuré  seront préservés. Leur réglementation est fixée ci-après dans le tableau des « Éléments et trames du règlement graphique ».
- Les hauteurs indiquées ci-après pourront être différentes sur rue et en limite séparative si elles permettent de prolonger une clôture d'intérêt existante dans son aspect (mur en pierre, clôture haute disposant de ferronneries...), sans toutefois dépasser 2 mètres de hauteur.

- En front de rue :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.50 mètres sauf règles spécifiques présentes dans les dispositions particulières
- Elles doivent être constituées soit :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide ;
 - soit d'éléments végétaux ;
 - soit d'un mur plein si cela permet de prolonger un mur traditionnel en centre ancien
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

- Sur limites séparatives :



- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 ou à 2,00 m selon l'aspect, à savoir :
 - 1,80 mètres, si la clôture est constituée d'un mur plein
 - 2 mètres, si la clôture est constituée soit :
 - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide ;
 - d'un grillage,
 - d'éléments végétaux ou d'une haie ;
 - d'un dispositif à claire-voie


- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- Dans le cas d'une construction principale située à l'angle de deux rues, la façade principale prise en référence pour la règle en front de rue est celle qui présente la plus grande longueur. La ou les façades secondaires appliqueront les règles des clôtures en limite séparative.
- Toutes ces règles s'appliquent dans les **zones UXC, UXI, UXL, 1AUXC, 1AUXI**, à l'exception des règles de hauteurs et d'aspect précisées dans les dispositions particulières.


◆ **Patrimoine paysager, environnementale et traitement paysager**


Un traitement paysager des dépôts ou citernes visibles du domaine public est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser leurs intégrations et limiter leurs impacts visuels via des éléments végétaux par exemple.



▫ **Éléments et trames du règlement graphique**





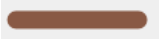

Trame et éléments	Désignation	Prescription(s)
	<p>Espaces contribuant aux continuités écologiques - TRAME FORESTIÈRE ET DE BOISEMENT</p>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Toute construction et toute imperméabilisation à l'intérieur de ces espaces à l'exception de ce qui est proposé d'autoriser ci-après ; ▫ Tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces contribuant aux continuités écologiques ; <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les travaux, coupes et abattages d'arbres, sur des surfaces limitées qui ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte, et qui contribuent à améliorer les continuités écologiques. Ils sont soumis à déclaration préalable. ▫ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas réalisables en dehors de la présente trame. ▫ Les aménagements de voiries et de cheminements, y compris les espaces de stationnement, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition qu'ils soient perméables ; ▫ Les travaux qui ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame forestière ; ▫ L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment et, pour les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, sans aggravation de la situation initiale, ni création de nouvelles non-conformités. ▫ Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; ▫ Les miradors de chasse. <p><i>Les travaux de coupes et d'abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R*421-28 du Code de l'Urbanisme.</i></p>
	<p>Espaces contribuant aux continuités écologiques - TRAME BLEUE</p>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Toute construction et toute imperméabilisation à l'intérieur de ces espaces à l'exception de ce qui est proposé d'autoriser ci-après ; ▫ Tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces contribuant aux continuités écologiques ; <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p>

		<ul style="list-style-type: none"> ▫ Les aménagements de cheminements doux, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition qu'ils soient perméables ; ▫ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas réalisables en dehors de la présente trame. ▫ Les travaux qui ont pour objet la préservation ou la restauration de la TVB et des ripisylves ; ▫ L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment et, pour les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement sans aggravation de la situation initiale, ni création de nouvelles non-conformités. ▫ Les clôtures, dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune et à l'écoulement de l'eau. Dans les zones urbanisées denses et dans les centres urbains, lorsqu'il y a un intérêt fort à poursuivre des constructions et/ou clôtures en bord immédiat de cours d'eau, cette marge de recul peut être moindre, sous réserve de la prise en compte du risque inondation, et à condition que l'édification ne soit pas comprise dans la « trame bleue ». ▫ Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; <p><i>Les travaux de coupes et d'abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.</i> <i>Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R*421-28 du Code de l'Urbanisme.</i></p>
	<p>Espaces contribuant aux continuités écologiques - TRAME ZONE HUMIDE</p>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Toute construction et toute imperméabilisation à l'intérieur de ces espaces à l'exception de ce qui est proposé d'autoriser ci-après ; ▫ Tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces contribuant aux continuités écologiques ; ▫ Tout exhaussement et affouillement de sol ; ▫ Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; ▫ Tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide. <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les travaux qui ont pour objet la préservation ou la restauration de la TVB tels que la restauration de zones humides... ; ▫ L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment et, pour les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement sans aggravation de la situation initiale, ni création de nouvelles non-conformités ; ▫ Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;




		<ul style="list-style-type: none"> ▫ Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux sont interdits à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels. <p><i>Les travaux de coupes et d'abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R*421-28 du Code de l'Urbanisme.</i></p>
	<p>Espaces contribuant aux continuités écologiques – TRAME THERMOPHILE</p>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Toute construction et toute imperméabilisation à l'intérieur de ces espaces à l'exception de ce qui est proposé d'autoriser ci-après ; ▫ Tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces contribuant aux continuités écologiques <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les changements d'occupation ou d'utilisation du sol permettant : <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit la réouverture des paysages, la restauration de pelouses calcaires, et/ou l'entretien de ces milieux par des animaux, en veillant à la préservation de continuités écologiques et en maintenant une mosaïque paysagère. ○ Soit la plantation de vignes et/ou du maraîchage et/ou de l'arboriculture en veillant à la préservation de continuités écologiques et en maintenant une mosaïque paysagère. ▫ Les aménagements de voiries et de cheminements, y compris les espaces de stationnement, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition qu'ils soient perméables ; ▫ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas réalisables en dehors de la présente trame. ▫ Les affouillements et exhaussements de sol, de manière mesurée, et à condition qu'ils soient strictement liés à l'aménagement des terrains pour faciliter la culture agricole (plantation de vignes ou vergers en terrasse par exemple). Dans les secteurs soumis à des risques ou aléas « mouvements de terrain » se conformer à la réglementation en vigueur. ▫ Les travaux qui ont pour objet la préservation ou la restauration de la TVB ; ▫ L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment et, pour les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, sans aggravation de la situation initiale, ni création de nouvelles non-conformités. ▫ Les abris à animaux, dans les conditions suivantes :




		<ul style="list-style-type: none"> • strictement nécessaires à une pratique agricole liée à une exploitation agricole • une emprise au sol maximale de 15 m² • un seul abri par unité foncière • des abris non-clos, à savoir ouvert à minima sur un côté • sans fondation (structure « poteaux » autorisée) • d'aspect bois en s'inscrivant dans la végétation • une hauteur limitée à 2,5m <p><i>Les travaux de coupes et d'abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R*421-28 du Code de l'Urbanisme.</i></p>
	<p>Espaces contribuant aux continuités écologiques – TRAME PRAIRIALE</p>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Toute construction et toute imperméabilisation à l'intérieur de ces espaces à l'exception de ce qui est proposé d'autoriser ci-après ; ▫ Tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces contribuant aux continuités écologiques ; <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les aménagements de voiries et de cheminements, y compris les espaces de stationnement, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition qu'ils soient perméables ; ▫ Les travaux qui ont pour objet la préservation ou la restauration de la TVB ; ▫ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas réalisables en dehors de la présente trame. ▫ L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment et, pour les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement sans aggravation de la situation initiale, ni création de nouvelles non-conformités. ▫ Les abris à animaux, dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ strictement nécessaires à une pratique agricole liée à une exploitation agricole ○ une emprise au sol maximale de 15 m² ○ un seul abri par unité foncière ○ des abris non-clos, à savoir ouvert à minima sur 1 côté ○ sans fondation (structure « poteaux » autorisée) ○ d'aspect bois en s'inscrivant dans la végétation ○ une hauteur limitée à 3m au faitage <p><i>Les travaux de coupes et d'abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R*421-28 du Code de l'Urbanisme.</i></p>

	<p>Espaces contribuant aux continuités écologiques – TRAME D'ESPACE PAYSAGER À PRÉSERVER</p>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Toute construction et toute imperméabilisation à l'intérieur de ces espaces à l'exception de ce qui est proposé d'autoriser ci-après ; <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ L'adaptation et la réfection des constructions existantes ▫ Les extensions des constructions dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante, sans toutefois dépasser 20m² d'extension. ▫ Les abris de jardin, dans la limite de 15 m² de surface et d'un abri de jardin par unité foncière, sauf au sein des communes pour lesquelles la règle générale pour les secteurs Nj (abris de jardin limité à 15m²) ne s'applique pas, et que cette emprise au sol est soit inférieure (7m² ou 12m²), soit supérieure (20m²). Se reporter à l'article N - 4.1 des dispositions particulières applicables en zone naturelle. ▫ Les installations liées à des équipements publics, les aménagements de voiries et de cheminements, ainsi que les espaces de stationnement, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur s'ils sont perméables. ▫ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas réalisables en dehors de la présente trame. ▫ Les constructions annexes et les installations ayant vocation à permettre la gestion et la valorisation du site pour des usages agricoles ou assimilés, de promenade ou de loisirs. <p>Les installations, constructions et extensions autorisées doivent veiller à ne pas porter atteinte au caractère végétal et à la qualité paysagère des sites.</p> <p><i>Les travaux de coupes et d'abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R*421-28 du Code de l'Urbanisme.</i></p>
	<p>Élément de paysage, sites et secteurs à protéger, conserver, mettre en valeur d'ordre culturel, historique ou architectural – TRAME DE SITE DE MÉMOIRE ET D'HISTOIRE</p>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Tout exhaussement et affouillement de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires dans le cadre de la mise en valeur de ces sites <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les aménagements de voiries et de cheminements, y compris les espaces de stationnement, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition qu'ils soient perméables ; ▫ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas réalisables en dehors de la présente trame. ▫ Les travaux sur des surfaces limitées qui ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue ou pour des motifs visant la valorisation historique et mémoriel des lieux ; ▫ Les aménagements et travaux visant la restauration de ces sites ; ▫ Les constructions de faibles emprises au sol à condition d'être strictement liée à la mise en valeur des lieux. <p><i>Les travaux de coupes et d'abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R*421-28 du Code de l'Urbanisme.</i></p>

	<p>Espaces boisés classés</p>	<p>Le classement en Espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Conformément aux articles L 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme, nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.</p>
	<p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique - Alignement d'arbres et haies à préserver</p>	<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>En cas d'abattage, les arbres doivent impérativement être remplacés en nombre équivalent ou supérieur, et, dans la mesure du possible, dans le même alignement et dans tous les cas, au sein de la même unité foncière. Ils sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.</p>
	<p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique - Arbre remarquable</p>	<p>Les arbres concernés par ce figuré font l'objet d'une protection paysagère et patrimoniale qui interdit leur coupe et abattage dès lors que la nécessité sanitaire n'est pas avérée.</p> <p>En cas de coupe ou d'abatage rendus nécessaires, ils sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme et doivent être remplacé par au moins un sujet équivalent.</p>
	<p>Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique - Mare</p>	<p>La destruction des mares repérées au plan est interdite.</p> <p>En vue de préserver les milieux connexes de celles-ci, toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 2 mètres comptée à partir du haut de la berge des mares.</p> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Les travaux visant la préservation ou la restauration d'une mare ▫ Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; ▫ Les curages manuels ou mécaniques à condition qu'ils ne dégradent pas l'étanchéité de la mare.
	<p>Élément de paysage, sites et secteurs à protéger, conserver, mettre en valeur d'ordre culturel, historique ou architectural - Murs, remparts, pierres vignottes et anciennes bornes frontalières à préserver</p>	<p>La démolition totale ou partielle d'un mur remarquable repéré sur le règlement graphique est interdite et les travaux sont soumis à déclaration préalable afin de préserver le caractère patrimonial de ces constructions.</p> <p>Ils seront conservés dans leurs profils, tailles et matériaux d'origine. De nouvelles ouvertures seront possibles de façon très limitée et si de part et d'autre du linéaire, la pierre est restaurée avec des techniques et matériaux similaires à ceux d'origine pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Soit la création de cheminements doux, ▫ Soit l'accès à une parcelle à la condition qu'aucun autre accès n'est possible sans ouvrir ce linéaire à préserver.
	<p>Linéaire de façade à préservation renforcée</p>	<p>Pour l'ensemble des constructions concernées par cette prescription linéaire, tous travaux de construction, extension, rénovation des façades sur rues doit respecter les règles suivantes :</p> <p><u>Caractéristiques architecturales des façades et éléments architecturaux :</u></p>

		<ul style="list-style-type: none"> ▫ La mise en peinture ou le recouvrement des éléments en pierre (corniches, chaînages d'angles, lambrequin, statuette etc.) et/ou des encadrements est interdite. Toutefois, l'isolation par l'extérieur est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle intègre des encadrements (distinction de coloration, recréation d'encadrements...) aux encadrements des ouvertures, et ce sur l'ensemble des façades visibles depuis la rue ou emprises publiques - que les constructions ne présentent pas de contraintes techniques et sécuritaires liées de surplomb du domaine public (problèmes d'accessibilité de certaines ruelles / rues trop étroites pour les constructions à l'alignement ou en décrochement notamment...). ▫ Les volets roulants dont le caisson est visible de l'extérieur sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont dissimulés par des lambrequins. Dans ce cas, le lambrequin doit pouvoir s'harmoniser avec la façade sur laquelle il s'insère afin de ne pas constituer une « pastiche » non-adaptée à l'architecture de la construction. ▫ Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) sont interdits en façade sur rue s'ils sont visibles de la rue ou d'une emprise publique ▫ Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale. ▫ Le bardage d'aspect bois est autorisé s'il est utilisé de manière ponctuelle. Les bardages d'aspect PVC ou de matériaux composites sont interdits. <p><u>Caractéristiques architecturales des fenêtres et ouvertures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Pour les constructions en façade sur rue, la réalisation, la modification ou la transformation de fenêtres seront conçues par des percements proportionnellement plus hauts que larges, à l'exception des portes de garages et des fenêtres de toit. ▫ L'ensemble des menuiseries visibles depuis les voies ou emprises publiques devront présenter une harmonie de teinte et d'aspect. <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures, couvertures et faitages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ La couverture des constructions principales doit respecter l'aspect « tuile terre cuite rouge ». L'aspect ardoise naturelle ou zinc peut être autorisée, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture recourant à ces matériaux. ▫ Pour les extensions et les annexes la couverture peut être différente si l'architecture de la construction nouvelle ainsi que son insertion dans environnement urbain immédiat le justifient. ▫ Dans les alignements de façades en ordre continu où les faitages sont alignés, le faitage des toitures des constructions nouvelles devra suivre la ligne de faitage des constructions voisines sans interruption. ▫ Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées sur les constructions que si elles ne se sont pas visibles depuis les voies ou emprises publiques ▫ Pour les constructions principales nouvelles, le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette des toitures des constructions (principales) voisines existantes, tant en termes de volume, d'orientation que de forme.
--	--	---

	<p>Élément de paysage, sites et secteurs à protéger, conserver, mettre en valeur d'ordre culturel, historique ou architectural</p> <p>-</p> <p>Élément de patrimoine à préserver</p>	<p>La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repéré par le symbole ★ sur le règlement graphique est interdite. Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.</p>
	<p>Élément de paysage, sites et secteurs à protéger, conserver, mettre en valeur d'ordre culturel, historique ou architectural</p> <p>-</p> <p>Patrimoine bâti à préserver</p>	<p>La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, repéré par ce symbole sur le règlement graphique est interdite.</p> <p>Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Pour les éléments et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques, les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisés sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme et la qualité de l'élément ou de l'ensemble considéré dans les conditions fixées par les dispositions ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de façade en pierre naturelle, décors utilisés pour les encadrements, éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades doivent être préservés et ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts. - Les enduits de façade devront se rapprocher au maximum des enduits d'origines (aspect et teinte) et devront en aucun cas accueillir des baguettes d'angle visibles. - L'isolation par l'extérieure est interdite pour des motifs d'ordre architectural. Elle est néanmoins autorisée pour les extensions à condition qu'elle soit harmonieuse avec le bâti traditionnel et qu'elle veuille à recréer des encadrements. - Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâtiment traditionnel sur la façade principale sur rue (fenêtre plus haute que large), sans pour cela être obligatoirement une reconstitution stricte de celui-ci. - La suppression des volets battants existants en cas de rénovation est interdite. Les volets battants en place doivent être conservés ou remplacés par d'autres volets battants de même aspect. - Les lucarnes et fenêtres de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté. Les autres types d'ouverture en toiture (puits de lumière...) seront également autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de l'ensemble bâti environnant. ▫ Les extensions par surélévation sont interdites ▫ Les bardages d'aspect PVC ou en matériaux composites sont interdits
	<p>Point de vue remarquable</p>	<p>Pour les points de vue remarquables identifiés au plan de zonage les constructions nouvelles ne devront pas faire obstacle à la préservation de ces points de vue.</p>

	<p>Cimetière</p>	<p>Les constructions, installations et aménagements dédiés au cimetière et à ses équipements sont autorisés.</p>
	<p>Voies et Cheminements doux à conforter ou à créer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▫ À l'exception des abris de jardins, toute construction doit être implantée à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des cheminements doux identifiés au règlement graphique du PLUi ; ▫ La suppression des cheminements identifiés comme à conserver au document graphique est interdite. ▫ Dans le cas des voies à créer repérées graphiquement, les règles de construction s'applique normalement selon le règlement de chaque zone.
	<p>Bâtiment susceptible de changer de destination en zone agricole ou naturelle</p>	<p>Les bâtiments concernés peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Des règles spécifiques sont apportées dans les dispositions particulières des zones A et N.</p>

◆ **Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

B.3. Article 6 - Traitement environnemental et paysager

Les **espaces libres de constructions** désignent l'ensemble des espaces hors d'emprise au sol de constructions. Les terrasses en sont exclues, mais les accès et espaces de stationnement non couverts entrent dans la définition des espaces libres.

Les **espaces de pleine-terre** désignent des espaces libres de construction, installation, ouvrage ou aménagement, et dont le sol est laissé à l'état naturel.

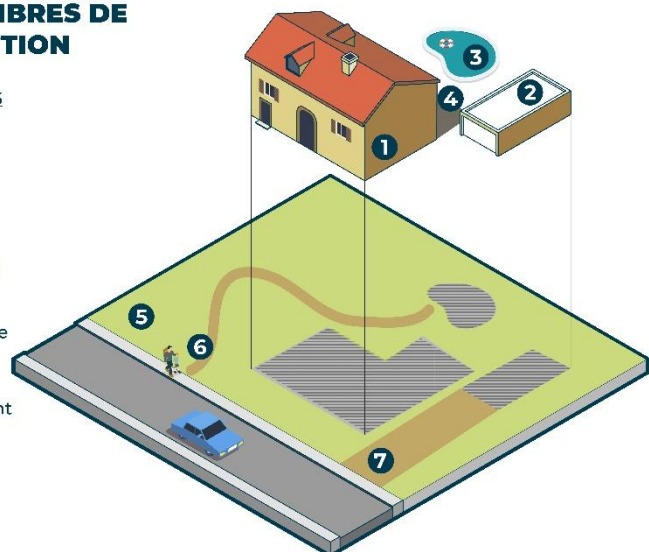
ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

CONSTRUCTIONS

- ① Habitation
- ② Annexes
- ③ Piscine
- ④ Terrasse

ESPACES LIBRES

- ⑤ Pleine terre
- ⑥ Allée piétonne
- ⑦ Allée de garage et stationnement



Un espace de pleine terre est végétalisé ou apte à accueillir des plantations et permet la libre infiltration des eaux pluviales.

Il peut toutefois être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Les **espaces perméables** désignent des espaces de pleine-terre ou dont le revêtement permet la libre infiltration des eaux pluviales.

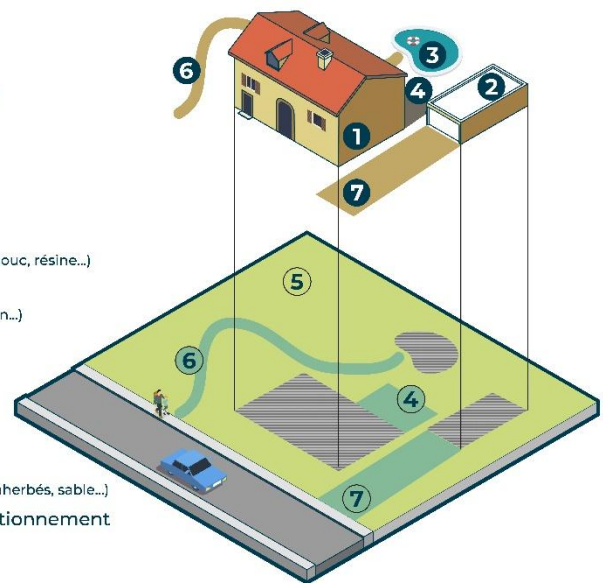
ESPACES PERMÉABLES

ESPACES IMPERMÉABLES

- ① Habitation
- ② Annexes
- ③ Piscine
- ④ Terrasse (dalle béton...)
- ⑥ Allée piétonne (caoutchouc, résine...)
- ⑦ Allée de garage et stationnement (goudron...)

ESPACES PERMÉABLES

- ④ Terrasse (bois...)
- ⑤ Pleine terre (potager, jardin...)
- ⑥ Allée piétonne (pavés enherbés, sable...)
- ⑦ Allée de garage et stationnement (graviers, herbe...)



- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir pièce « Annexe du règlement »).

B.4. Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Sauf indication contraire dans les règlements particuliers des chapitres suivants, les dispositions suivantes sont applicables au **titre de l'article 7 de chacune des zones** du PLUi de la CCMM.

- ◆ **Obligation en matière de stationnement des véhicules automobiles**
 - **Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins** des occupations et utilisations du sol. Elles doivent être réalisées en-dehors des voies publiques.
 - Toute nouvelle aire de stationnement ouverte au public devra être **perméable** (dalle engazonnée, pavé drainant...), à l'exception des espaces de circulation véhicule et cyclable. Toute rénovation lourde d'une aire de stationnement de plus de 10 emplacements devra respecter cette règle.
 - Toute aire de stationnement de plus de 6 emplacements doit :
 - Soit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 6 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ou sur les franges directement attenantes aux places de stationnement, en prévoyant un espace suffisant à leur développement.
 - Soit prévoir un dispositif de type ombrières, surmonté, soit de dispositifs de production photovoltaïque, soit intégrer des éléments végétaux (plantes grimpantes, toiture végétalisées...).
 - Les obligations de stationnement suivantes s'appliquent :
 - À toute construction neuve ;
 - À tout changement de destination créant de la surface plancher nouvelle.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SEUIL DE SURFACE DE PLANCHER ET NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT
Habitations <i>Pour toute nouvelle construction et pour toute création de logement(s) dans une construction existante</i>	<u>Logement</u>	Cf : dispositions particulières applicables aux différentes zones U / AU / A et N
	<u>Hébergement</u> <i>Emplacements « visiteurs »</i>	<i>Sauf disposition contraire dans les dispositions particulières des zones :</i> 1 place par tranche entamée de 2 hébergements 1 place complémentaire au-delà de 200 m ² par tranche entamée de 200 m² à aménager.
Commerces et activités de services	<u>Artisanat, commerces de détail, restaurant et activités de services - accueil clientèle</u> <i>Aire de livraison</i>	<i>Sauf disposition contraire dans les dispositions particulières des zones :</i> À partir de 100 m² de surface plancher, 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. Stationnement à prévoir en tenant compte du besoin de livraison généré par l'opération en mettant en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public. Toutefois si surface de plancher supérieure à 4 000 m ² : au moins 1 aire de livraison sera obligatoire.
	<u>Hôtels et hébergements touristiques</u>	1 place par chambre
	<u>Commerce de gros</u>	Le nombre de place(s) à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique et des possibilités de mutualisation du stationnement.
	<u>Cinéma</u>	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	<u>Industrie et entrepôts</u>	1 place par tranche entamée de 200 m²
	<u>Bureaux</u>	1 place par tranche entamée de 25 m²
	<u>Centre des congrès et d'exposition</u>	Le nombre de place(s) à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique et des possibilités de mutualisation du stationnement.
Exploitations forestières et agricoles	<u>Exploitations agricoles</u> <u>Exploitations forestières</u>	Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
Équipements d'intérêt collectif et service public	<u>Pour l'ensemble des sous-destinations</u>	Le nombre de place(s) à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique et des possibilités de mutualisation du stationnement.

- Pour la seule destination habitation, hors création d'un logement supplémentaire, **les extensions** ne sont pas concernées par les dispositions de la grille.

- En cas de nombre non entier, les surfaces de référence sont **des surfaces de plancher** et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à **l'entier supérieur** pour obtenir le nombre de places de stationnement.
- **Les emplacements** de stationnement seront suffisamment dimensionnés et accessibles depuis les voies de circulation. **Le garage est comptabilisé selon son nombre d'emplacements.**
- Considérant la possibilité de remplir les conditions ci-dessus via le **stationnement sur les usoirs publics**, l'autorité compétente devra préalablement donner son accord lors du dépôt de la demande d'urbanisme. Le stationnement sur l'usoir sera autorisé à condition de respecter les conditions suivantes :
 - Pas plus de 2 places de stationnement peuvent être prévues sur l'usoir, si celui-ci a la capacité de les recevoir ;
 - Le stationnement n'est autorisé qu'au riverain dont la façade principale délimite l'usoir ;
 - Le stationnement ne doit pas impliquer une imperméabilisation nouvelle du domaine public.
- En dernier recours, **des solutions de remplacement** peuvent être mises en place dès lors que le pétitionnaire constate qu'il est dans l'impossibilité objective **de respecter la grille de stationnement** sur l'unité foncière de l'opération. Il appartient alors au pétitionnaire de proposer une solution à l'autorité administrative **qui apprécie la réalité de l'impossibilité**, ainsi que la pertinence de solution retenue au regard notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ces solutions peuvent être :
 - une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
 - la création des places exigées sur un terrain à proximité ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

◆ **Obligation en matière de stationnement vélos**

Pour les différents cas de figure ci-dessous, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s), éclairé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos. Les infrastructures de stationnement vélo doivent ainsi se situer sur la même unité foncière, à moins de 50 mètres de l'une des entrées principales, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

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

La dimension minimale d'un emplacement cycle est de 1,5 m². Cette surface intègre les espaces de circulation nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de stationnement des cycles.

Pour les constructions d'habitat collectif (c'est-à-dire, avec plus de deux logements créés) il est demandé :

- ◆ 1 emplacement par logement créé
- ◆ À défaut d'information sur le nombre de logements créés il sera appliqué la règle suivante : la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la destination « habitation ».

Constructions et locaux destinés aux commerces, l'artisanat, les services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement touristique et les hôtels :

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de 15% du parc de stationnement de véhicule motorisé dès 100m² créés.

Constructions et locaux destinés aux bureaux :

Un emplacement obligatoire dès 50m² de surface plancher créée et un emplacement supplémentaire par tranche de 50m².

Constructions et locaux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif :

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de 20% du parc de stationnement de véhicule motorisé.

Autres constructions et locaux :

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de 2% du parc de stationnement de véhicule motorisé.

Ces dispositions sont applicables pour :

- ◆ les constructions nouvelles,
- ◆ les constructions existantes dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places,
- ◆ les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

C. Section 3 : Équipements et réseaux

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, les dispositions suivantes sont applicables au **titre des article 8 et 9 de chacune des zones** du PLUi de la CCMM.

C.1. Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

◆ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières

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

Sauf indication contraire dans les dispositions des zones, l'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur de :

- 8 mètres de plateforme dont 6 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
- 5 mètres de plateforme dont 3 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées dans le cas de voiries de desserte ou de cours urbaines.

Toute voie nouvelle doit permettre une circulation piétonne sécurisée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.).

◆ Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.

L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Pour tout projet situé totalement ou partiellement hors agglomération, les prescriptions ci-dessous, relatives à l'accessibilité des Routes départementales s'appliquent :

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur une route départementale hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès existant nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

C.2. Article 9 – Desserte par les réseaux

◆ Alimentation en eau potable :

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

Dans les zones A et N, toute construction ou installation qui nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, ou respecter les conditions du règlement sanitaire départemental.

◆ Assainissement des eaux usées :

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les périmètres couverts par des servitudes d'utilité publique pour la préservation des captages, le pétitionnaire doit démontrer que le projet n'aggrave pas la vulnérabilité des captages. En présence de plusieurs règles, c'est la réglementation la plus contraignante qui doit être prise en compte.

Dans les zones d'assainissement collectif, les rejets d'eaux usées en milieu naturel sont interdits dans les périmètres de captages.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, tous les dispositifs d'assainissement non collectif comportant un puits d'infiltration sont interdits dans les périmètres de protection rapprochés des captages.

◆ Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées, à débit limité, dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

◆ Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, etc.) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique (fibre optique, câble, ...) lorsque celui-ci sera installé.

◆ **Collecte des ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagère doit être organisée de manière sécurisée.

En cas d'aménagement d'emplacement spécifique dédié à la collecte des déchets ménagers et assimilés, ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés.

Ils doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par une haie compacte ou tout autre dispositif adapté à l'environnement du site, tels que murets ou panneaux à claire-voie.

2. TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES URBAINES

2.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAA

La zone UAA correspond principalement aux tissus anciens de villages-rue ou à fronts bâtis continus.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UAA - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie			X
	Entrepôts			X
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « *Conditions* » est cochée, se référer à l'article UAA – 2.3 pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UAA - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UAA - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UAA - 2.2 - Sont interdits dans le secteur UAA-16-1 (Flirey) :

Le changement de destination des constructions délimitées dans le secteur.

UAA - 2.3 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- ◆ Les réfections et extensions des bâtiments liés à l'industrie et aux activités d'entrepôt existants à la date d'opposabilité du PLUi sont autorisées dès lors que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- ◆ Les réfections et extensions des bâtiment agricoles existants à la date d'opposabilité du PLUi sont autorisées dès lors que le projet n'est pas réalisable dans la zone agricole du PLUi et à condition :
 - qu'elle dépende d'une exploitation agricole préexistante;
 - que les périmètres de réciprocité (élevage, silos, etc.) soient respectés ;

Article UAA - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ UAA - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations
- ◆ UAA - 3.2 – Majoration des volumes constructibles
- ◆ UAA - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages
- ◆ UAA 3.4 – Diversité commerciale
- ◆ UAA 3.5 – Programmes de logements

Non règlementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UAA - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UAA - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

Dans toute la zone, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

UAA - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Dans les alignements de façades en ordre continu où les égouts de toiture sur rue et/ou les faitages sont alignés, les constructions doivent s'aligner à la hauteur des égouts et des lignes de faitage voisins, avec une tolérance de +/- 1 mètre. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, l'égout de toiture doit être placé soit à l'existant, soit à égale hauteur de l'égout voisin le plus proche, soit en-dessous de l'égout voisin le plus haut et au-dessus de l'égout voisin le plus bas.
- ◆ Pour les autres cas la hauteur maximale autorisée pour les constructions principales correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs.
- ◆ Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable.
- ◆ Les règles ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur est supérieure à la norme définie, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- ◆ Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout.

UAA - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit être implantée à l'alignement ou toute limite qui s'y substitue.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas où les constructions voisines ne sont pas implantées à l'alignement. La façade sur rue de la construction principale nouvelle pourra alors s'implanter dans le prolongement de l'une des façades voisines, à la stricte condition que cette façade voisine ne représente pas à elle-seule un décrochement, et à condition de participer harmonieusement à la composition architecturale de la rue.
- ◆ Dans le cas de la démolition et reconstruction d'un bâtiment existant, le maintien de son implantation originelle peut être imposé pour garantir la cohérence architecturale et assurer une bonne insertion de la nouvelle construction.
- ◆ S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute construction
- ◆ Toutes les constructions annexes et les piscines seront implantées à l'arrière des façades sur rue des constructions principales.
- ◆ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur.

UAA - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Pour les parcelles de plus de 10 mètres de largeur l'implantation des constructions principales devra être réalisée :
 - Soit en double limite séparative
 - Soit sur au moins une des limites séparatives latérales. Les autres limites devront respecter un retrait minimum de 3 mètres. Dans le cas où l'une des limites séparatives latérales dispose d'un pignon en attente, l'implantation en limite séparative devra obligatoirement être réalisée sur cette limite.
- ◆ Pour les parcelles de 10 mètres de largeur et moins, l'implantation en double limite est obligatoire.
- ◆ Les constructions annexes devront s'implanter en limite séparatives ou respecter un retrait minimum de 3 mètres, sauf les abris de jardin qui pourront se mettre en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Les piscines devront se mettre à minimum 1 mètre des limites séparatives.

UAA - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article UAA - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère


L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UAA - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UAA - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

- ◆ De plus, des règles particulières s'appliquent à cette zone :
 - **Caractéristiques architecturales des façades et éléments architecturaux :**
 - Les saillies de type balcons, loggia ou terrasse surélevés sont interdites en façade sur rue.
 - Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) ne peuvent être autorisés en façade sur rue, que s'ils sont rendus nécessaires pour des raisons techniques et à la condition qu'ils soient au sol et intégrés architecturalement à la construction. Sinon, ils sont interdits en façade sur rue.
 - Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
 - La suppression des volets battants existants en cas de rénovation est interdite. Les volets battants en place doivent être conservés ou remplacés par d'autres volets battants d'aspect similaire.
 - **Caractéristiques architecturales des toitures, couvertures et faîtages :**
 - Le faîtage des constructions principales nouvelles doit être placé parallèlement à la rue.
 - Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées sur les constructions que si elles ne se sont pas visibles depuis les voies ou emprises publiques.
 - Les toitures d'aspect « bac acier » sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient de couleur « terre cuite rouge » et qu'elles s'harmonisent avec les couleurs des toitures environnantes.
 - Les constructions principales faisant l'objet de surélévation, ou de reconstruction devront avoir une toiture semblable à la construction d'origine (orientation des différents pans de toiture, pente, complexité de volumétrie).
 - Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent ni saillie ni rupture du pan de toiture sur les façades visibles depuis les voies ou emprises publiques.
- ◆ Pour les habitations, rues ou îlots concernés par la prescription linéaire suivante , des règles architecturales renforcées s'appliquent. Ces **règles architecturales renforcées** sont fixées dans

les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ». Elles sont identiques à celles listées à l’alinéa suivant.

- ◆ Au sein des secteurs **UAA-26 (Mandres-aux-quatre-Tours) | UAA-28 (Novéant-sur-Moselle) | UAA-31 (Prény) | UAA-32 (Puxieux) | UAA-42 (Viéville-en-Haye)** les règles suivantes s’appliquent :

Caractéristiques architecturales des façades et éléments architecturaux :

- La mise en peinture ou le recouvrement des éléments en pierre (corniches, chaînages d’angles, lambrequin, statuette etc.) et/ou des encadrements est interdite.
Toutefois, l’isolation par l’extérieur est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu’elle intègre des encadrements (distinction de coloration, recréation d’encadrements...) aux encadrements des ouvertures, et ce sur l’ensemble des façades visibles depuis la rue ou emprises publiques
 - que les constructions ne présentent pas de contraintes techniques et sécuritaires liées de surplomb du domaine public (problèmes d’accessibilité de certaines ruelles / rues trop étroites pour les constructions à l’alignement ou en décrochement notamment...).
- Les volets roulants dont le caisson est visible de l’extérieurs sont interdits en façade sur rue, sauf s’ils sont dissimulés par des lambrequins. Dans ce cas, le lambrequin doit pouvoir s’harmoniser avec la façade sur laquelle il s’insère afin de ne pas constituer une « pastiche » non-adaptée à l’architecture de la construction.
- Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) sont interdits en façade sur rue s’ils sont visibles de la rue ou d’une emprise publique
- Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d’aspect bois ou recouverts d’un enduit en cohérence avec la construction principale.
- Le bardage d’aspect bois est autorisé s’il est utilisé de manière ponctuelle. Les bardages d’aspect PVC ou de matériaux composites sont interdits.

Caractéristiques architecturales des fenêtres et ouvertures :

- Pour les constructions en façade sur rue, la réalisation, la modification ou la transformation de fenêtres seront conçues par des percements proportionnellement plus hauts que larges, à l’exception des portes de garages et des fenêtres de toit.
- L’ensemble des menuiseries visibles depuis les voies ou emprises publiques devront présenter une harmonie de teinte et d’aspect.

Caractéristiques architecturales des toitures, couvertures et faîtages :

- La couverture des constructions principales doit respecter l’aspect « tuile terre cuite rouge ». L’aspect ardoise naturelle ou zinc peut être autorisée, en cas de modification partielle ou de réfection à l’identique d’une couverture recourant à ces matériaux.
- Pour les extensions et les annexes la couverture peut être différente si l’architecture de la construction nouvelle ainsi que son insertion dans environnement urbain immédiat le justifient.
- Dans les alignements de façades en ordre continu où les faîtages sont alignés, le faîtage des toitures des constructions nouvelles devra suivre la ligne de faîtage des constructions voisines sans interruption.
- Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées sur les constructions que si elles ne se sont pas visibles depuis les voies ou emprises publiques
- Pour les constructions principales nouvelles, le volume des toitures doit s’inscrire dans la silhouette des toitures des constructions (principales) voisines existantes, tant en termes de volume, d’orientation que de forme.

- ◆ Au sein des secteurs **UAA-23 (Limey-Remenauville) | UAA-38 (Sponville) | UAA-46 (Xammes) | UAA-47 (Xonville)** la couverture des constructions principales et ses annexes doit respecter l’aspect « tuile terre cuite rouge ». L’aspect ardoise naturelle ou zinc peut être autorisée, en cas de modification partielle ou de réfection à l’identique d’une couverture recourant à ces matériaux. Cette règle ne s’applique pas à la toiture des abris de jardins.

- ◆ Au sein des secteurs **UAA-13 (Essey-et-Maizerais) | UAA-16 (Flirey) | UAA-23 (Limey-Remenauville) | UAA-27 (Mars-la-Tour) | UAA-38 (Sponville) | UAA-46 (Xammes) | UAA-47 (Xonville)** la mise en peinture ou le recouvrement des éléments en pierre (corniches, chaînages d'angles, lambrequin, statuette etc.) et/ou des encadrements est interdite.
Toutefois, l'isolation par l'extérieur est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elle intègre des encadrements (distinction de coloration, recréation d'encadrements...) aux encadrements des ouvertures, et ce sur l'ensemble des façades visibles depuis la rue ou emprises publiques
 - que les constructions ne présentent pas de contraintes techniques et sécuritaires liées de surplomb du domaine public (problèmes d'accessibilité de certaines ruelles / rues trop étroites pour les constructions à l'alignement ou en décrochement notamment...).

- ◆ Au sein des secteurs **UAA-28 (Novéant-sur-Moselle)** les fenêtres seront à 2 vantaux, sauf pour celles n'en disposant pas à la date d'approbation du PLUi.

- ◆ Au sein des secteurs suivants, l'isolation par l'extérieur sera interdite
 - pour les constructions en ordre continu situées de part et d'autre de la rue de « Mort Mare » et de la « rue du Jury » au sein du **secteur UAA-16 (Flirey)**
 - pour les constructions en ordre continu situées de part et d'autre de la « grande rue » au sein du secteur **UAA-32 (Puxieux)**

UAA - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de clôture sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UAA - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UAA - 6 : Traitement environnemental et paysager

UAA - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- ◆ Non réglementé.

UAA - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UAA - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs **d'ordre écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).

UAA - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article UAA - 7 : Stationnement

Dispositions générales :

Le **stationnement des véhicules** doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, et ce dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de surface de plancher entamée dans la limite de 3 places exigibles par logement.

Section 3 : Équipements et réseaux**Article UAA - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UAA - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAB

La zone **UAB** correspond principalement aux tissus anciens de villages à la morphologie urbaine dite « mixte ».

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UAB - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie			X
	Entrepôts			X
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **UAB – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UAB - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UAB - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UAB - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- ◆ Les réfections et extensions des bâtiments liés à l'industrie et aux activités d'entrepôt existants à la date d'opposabilité du PLUi sont autorisées dès lors que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- ◆ Les réfections et extensions des bâtiment agricoles existants à la date d'opposabilité du PLUi sont autorisées dès lors que le projet n'est pas réalisable dans la zone agricole du PLUi et à condition :
 - qu'elle dépende d'une exploitation agricole préexistante ;
 - que les périmètres de réciprocité (élevage, silos, etc.) soient respectés ;

Article UAB - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle


◆ **UAB - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations**

Non règlementé

◆ **UAB - 3.2 – Majoration des volumes constructibles**

Non règlementé

◆ **UAB - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial protégé » via ce symbole  doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, de restauration, à des équipements publics ou d'intérêt collectif, à des bureaux ou à des activités de service.

Toutes les activités autres que celles mentionnées dans ce paragraphe sont interdites.

◆ **UAB 3.4 – Diversité commerciale**

Non règlementé

◆ UAB 3.5 – Programmes de logements

Non règlementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UAB - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UAB - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

Dans toute la zone, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

UAB - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Dans les alignements de façades en ordre continu où les égouts de toiture sur rue et/ou les faitages sont alignés, les constructions doivent s'aligner à la hauteur des égouts voisins, avec une tolérance de +/- 1 mètre. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, l'égout de toiture doit être placé soit à l'existant, soit à égale hauteur de l'égout voisin le plus proche, soit en-dessous de l'égout voisin le plus haut et au-dessus de l'égout voisin le plus bas
- ◆ Pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs
- ◆ Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable.
- ◆ Les règles ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur est supérieure à la norme définie, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- ◆ Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout.

UAB - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principale doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas où les constructions voisines ne sont pas implantées à l'alignement. La façade sur rue de la construction principale nouvelle pourra alors s'implanter dans le prolongement de l'une des façades voisines sur rue à condition de participer harmonieusement à la composition architecturale de la rue.
- ◆ Dans le cas de la démolition et reconstruction d'un bâtiment existant, le maintien de son implantation originelle peut être imposé pour garantir la cohérence architecturale et assurer une bonne insertion de la nouvelle construction.
- ◆ S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute construction
- ◆ Toutes les constructions annexes et les piscines seront implantées à l'arrière des façades sur rue des constructions principales.
- ◆ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur.
- ◆ Dans le secteur **UAB-6-1 (Bernécourt)**, toute nouvelle construction devra être édifiée à l'arrière de la construction protégée au titre du « patrimoine bâti à protéger ».
- ◆ Dans le secteur **UAB-2 (Arnaville)**, toute nouvelle construction pourra s'implanter en retrait de l'alignement, dans la limite de 6 mètres de recul, à condition :

- que ce recul permette une réponse aux besoins de stationnement
- que les espaces libres d'aménagement (hors accès et stationnement) soient plantés ou aménagés en espaces verts.

UAB - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ L'implantation des constructions principales devra être réalisée :
 - Soit en double limite séparative
 - Soit sur au moins une des limites séparatives. Les autres limites devront respecter un retrait minimum de 3 mètres. Dans le cas où l'une des limites séparatives latérales dispose d'un pignon en attente, l'implantation en limite séparative devra obligatoirement être réalisée sur cette limite.
- ◆ Les constructions annexes devront s'implanter en limite séparatives ou respecter un retrait minimum de 3 mètres, sauf les abris de jardin qui pourront se mettre en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Les piscines devront se mettre à minimum 1 mètre des limites séparatives.

UAB - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- ◆ Non réglementé.

Article UAB - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UAB - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».


UAB - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

- ◆ De plus, des règles particulières s'appliquent à cette zone :
 - **Caractéristiques architecturales des façades et éléments architecturaux :**
 - Les saillies de type balcons, loggia ou terrasse surélevés sont interdites en façade sur rue.
 - Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) ne peuvent être autorisés en façade sur rue, que s'ils sont rendus nécessaires pour des raisons techniques et à la condition qu'ils soient au sol et intégrés architecturalement à la construction. Sinon, ils sont interdits en façade sur rue.
 - Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
 - La suppression des volets battants existants en cas de rénovation est interdite. Les volets battants en place doivent être conservés ou remplacés par d'autres volets battants d'aspect similaire.

- **Caractéristiques architecturales des toitures, couvertures et faîtages :**
 - Le faîtage des constructions principales nouvelles doit être placé parallèlement à la rue.
 - Dans les alignements de façades en ordre continu où les égouts de toiture sur rue et/ou les faîtages sont alignés, les égouts de toit des constructions nouvelles devront s'y aligner.
 - Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées sur les constructions principales que si elles ne se soient pas visibles depuis les voies ou emprises publiques.
 - Les toitures d'aspect « bac acier » sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient de couleur « terre cuite rouge » et qu'elles s'harmonisent avec les couleurs des toitures environnantes.
 - Les constructions principales faisant l'objet de surélévation, ou de reconstruction devront avoir une toiture semblable à la construction d'origine (orientation des différents pans de toiture, pente, complexité de volumétrie).
 - Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent ni saillie ni rupture du pan de toiture sur les façades visibles depuis les voies ou emprises publiques.

- ◆ Pour les habitations, rues ou îlots concernés par la prescription linéaire suivante , des règles architecturales renforcées s'appliquent. Ces **règles architecturales renforcées** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ». Elles sont identiques à celles listées à l'alinéa suivant.

- ◆ Au sein des secteurs **UAB-1 (Ancy-Dornot) | UAB-6 (Bernécourt) | UAB-8 (Chambley-Bussières) | UAB-17 (Gorze) | UAB-18 (Hagéville) | UAB-21 (Jaulny) | UAB-24 (Lironville) | UAB-26 (Mandres-aux-quatre-Tours) | UAB-33 (Rembercourt-sur-Mad) | UAB-45 (Waville)**, les règles suivantes s'appliquent :
 - Caractéristiques architecturales des façades et éléments architecturaux :
 - La mise en peinture ou le recouvrement des éléments en pierre (corniches, chaînages d'angles, lambrequin, statuette etc.) et/ou des encadrements est interdite.
 - Toutefois, l'isolation par l'extérieur est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elle intègre des encadrements (distinction de coloration, recréation d'encadrements...) aux encadrements des ouvertures, et ce sur l'ensemble des façades visibles depuis la rue ou emprises publiques
 - que les constructions ne présentent pas de contraintes techniques et sécuritaires liées au surplomb du domaine public (problèmes d'accessibilité de certaines ruelles / rues trop étroites pour les constructions à l'alignement ou en décrochement notamment...).
 - Les volets roulants dont le caisson est visible de l'extérieurs sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont dissimulés par des lambrequins. Dans ce cas, le lambrequin doit pouvoir s'harmoniser avec la façade sur laquelle il s'insère afin de ne pas constituer une « pastiche » non-adaptée à l'architecture de la construction.
 - Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) sont interdits en façade sur rue s'ils sont visibles de la rue ou d'une emprise publique
 - Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
 - Le bardage d'aspect bois est autorisé s'il est utilisé de manière ponctuelle. Les bardages d'aspect PVC ou de matériaux composites sont interdits.

Caractéristiques architecturales des fenêtres et ouvertures :

- Pour les constructions en façade sur rue, la réalisation, la modification ou la transformation de fenêtres seront conçues par des percements proportionnellement plus hauts que larges, à l'exception des portes de garages et des fenêtres de toit.

- L'ensemble des menuiseries visibles depuis les voies ou emprises publiques devront présenter une harmonie de teinte et d'aspect.

Caractéristiques architecturales des toitures, couvertures et façades :

- La couverture des constructions principales doit respecter l'aspect « tuile terre cuite rouge ». L'aspect ardoise naturelle ou zinc peut être autorisée, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture recourant à ces matériaux.
 - Pour les extensions et les annexes la couverture peut être différente si l'architecture de la construction nouvelle ainsi que son insertion dans environnement urbain immédiat le justifient.
 - Dans les alignements de façades en ordre continu où les façades sont alignés, le faitage des toitures des constructions nouvelles devra suivre la ligne de faitage des constructions voisines sans interruption.
 - Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées sur les constructions que si elles ne se sont pas visibles depuis les voies ou emprises publiques
 - Pour les constructions principales nouvelles, le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette des toitures des constructions (principales) voisines existantes, tant en termes de volume, d'orientation que de forme.
- ◆ Au sein des secteurs **UAB-3 (Arry) | UAB-4 (Bayonville-sur-Mad) | UAB-14 (Euvezin) | UAB-41 (Vandelainville)**, la couverture des constructions principales et ses annexes doit respecter l'aspect « tuile terre cuite rouge ». L'aspect ardoise naturelle ou zinc peut être autorisée, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture recourant à ces matériaux. Cette règle ne s'applique pas à la toiture des abris de jardins.
 - ◆ Au sein des secteurs **UAB-4 (Bayonville-sur-Mad) | UAB-13 (Essey-et-Maizerais) | UAB-27 (Mars-la-Tour) | UAB-41 (Vandelainville) | UAB-44 (Villecey-sur-Mad)**, la mise en peinture ou le recouvrement des éléments en pierre (corniches, chaînages d'angles, lambrequin, statuette etc.) et/ou des encadrements est interdite. Toutefois, l'isolation par l'extérieur est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elle intègre des encadrements (distinction de coloration, recréation d'encadrements...) aux encadrements des ouvertures, et ce sur l'ensemble des façades visibles depuis la rue ou emprises publiques
 - que les constructions ne présentent pas de contraintes techniques et sécuritaires liées de surplomb du domaine public (problèmes d'accessibilité de certaines ruelles / rues trop étroites pour les constructions à l'alignement ou en décrochement notamment...).

UAB - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de clôture sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UAB - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UAB - 6 : Traitement environnemental et paysager

UAB - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- ◆ Non règlementé.

UAB - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.

- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UAB - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs **d'ordre écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** »
- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UAB - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article UAB - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules** doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, et ce dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places exigibles par logement.
- ◆ Au sein des secteurs **UAB-22 (Jouy-aux-Arches) | UAB-27 (Mars-la-Tour) | UAB-33 (Rembercourt-sur-Mad)**, le nombre de places maximum exigible est porté à 3 places.
- ◆ Au sein des secteurs **UAB-2 (Arnaville) | UAB-4 (Bayonville-sur-Mad) | UAB-8 (Chambley-Bussières), | UAB-18 (Hagéville) | UAB-24 (Lironville)**, la place supplémentaire sera exigée par tranche de 100m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places exigibles par logement

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UAB - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UAB - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAC

La **zone UAC** correspond aux tissus anciens moins denses.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UAC - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie			X
	Entrepôts			X
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **UAC – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UAC - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UAC - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UAC - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- ◆ Les réfections et extensions des bâtiments liés à l'industrie et aux activités d'entrepôt existants à la date d'opposabilité du PLUi sont autorisées dès lors que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- ◆ Les réfections et extensions des bâtiment agricoles existants à la date d'opposabilité du PLUi sont autorisées dès lors que le projet n'est pas réalisable dans la zone agricole du PLUi et à condition :
 - qu'elle dépende d'une exploitation agricole préexistante à proximité ;
 - que les périmètres de réciprocité (élevage, silos, etc.) soient respectés ;

Article UAC - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ UAC - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations
- ◆ UAC - 3.2 – Majoration des volumes constructibles
- ◆ UAC - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages
- ◆ UAC 3.4 – Diversité commerciale
- ◆ UAC 3.5 – Programmes de logements

Non réglementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UAC - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UAC - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

Dans toute la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

UAC - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs.
- ◆ Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable.
- ◆ Les règles ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur est supérieure à la norme définie, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- ◆ Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout.

UAC - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ A l'exception du secteur **UAC-36-1 (St-Julien-les-Gorze)**, la façade sur rue des constructions principales devra s'implanter :
 - Soit à l'alignement ou toute limite qui s'y substitue.
 - Soit dans le prolongement de l'une des façades voisines sur rue à condition de participer harmonieusement à la composition architecturale de la rue et de ne pas être en recul de plus de 10 mètres des voies et emprises publiques ;
- ◆ Pour le secteur **UAC-36-1 (St-Julien-les-Gorze)**, la façade sur rue pourra s'implanter dans une bande maximale de 20 mètres comptée depuis l'alignement ou toute limite qui s'y substitue.
- ◆ Dans le cas de la démolition et reconstruction d'un bâtiment existant, le maintien de son implantation originelle peut être imposé pour garantir la cohérence architecturale et assurer une bonne insertion de la nouvelle construction.
- ◆ S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute construction
- ◆ Toutes les constructions annexes et les piscines seront implantées à l'arrière des façades situées côté rue des constructions principales.
- ◆ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur.

UAC - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ L'implantation des constructions principales devra être réalisées :
 - Soit en double limite séparative
 - Soit sur au moins une des limites séparatives. Les autres limites devront respecter un retrait minimum de 3 mètres
- ◆ Les constructions annexes devront s'implanter en limite séparatives ou respecter un retrait minimum de 3 mètres, sauf les abris de jardin qui pourront se mettre en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Les piscines devront se mettre à minimum 1 mètre des limites séparatives.

UAC - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- ◆ Non règlementé.

Article UAC - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UAC - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».


UAC - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

- ◆ De plus, des règles particulières s'appliquent à cette zone :
 - **Caractéristiques architecturales des façades et éléments architecturaux :**
 - Les saillies de type balcons, loggia ou terrasse surélevés sont interdites en façade sur rue.
 - Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) ne peuvent être autorisés en façade sur rue, que s'ils sont rendus nécessaires pour des raisons techniques et à la condition qu'ils soient au sol et intégrés architecturalement à la construction. Sinon, ils sont interdits en façade sur rue.
 - Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
 - La suppression des volets battants existants en cas de rénovation est interdite. Les volets battants en place doivent être conservés ou remplacés par d'autres volets battants d'aspect similaire.
 - **Caractéristiques architecturales des toitures, couvertures et faitages :**
 - Le faitage des constructions principales nouvelles doit être placé parallèlement à la rue.
 - Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées sur les constructions principales que si elles ne se soient pas visibles depuis les voies ou emprises publiques.
 - Les toitures d'aspect « bac acier » sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient de couleur « terre cuite rouge » et qu'elles s'harmonisent avec les couleurs des toitures environnantes.
 - Les constructions principales faisant l'objet de surélévation, ou de reconstruction devront avoir une toiture semblable à la construction d'origine (orientation des différents pans de toiture, pente, complexité de volumétrie).

Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent ni saillie ni rupture du pan de toiture sur les façades visibles depuis les voies ou emprises publiques

- ◆ Pour les habitations, rues ou îlots concernés par la prescription linéaire suivante , des règles architecturales renforcées s'appliquent. Ces **règles architecturales renforcées** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ». Elles sont identiques à celles listées à l'alinéa suivant.
- ◆ Pour les secteurs **UAC-8 (Chambley-Bussières) | UAC-12 (Dommartin-la-Chaussée) | UAC-24 (Lironville)**, les règles suivantes s'appliquent :
 - Caractéristiques architecturales des façades et éléments architecturaux :
 - La mise en peinture ou le recouvrement des éléments en pierre (corniches, chaînages d'angles, lambrequin, statuette etc.) et/ou des encadrements est interdite.
 - Toutefois, l'isolation par l'extérieur est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elle intègre des encadrements (distinction de coloration, recréation d'encadrements...) aux encadrements des ouvertures, et ce sur l'ensemble des façades visibles depuis la rue ou emprises publiques

- que les constructions ne présentent pas de contraintes techniques et sécuritaires liées de surplomb du domaine public (problèmes d'accessibilité de certaines ruelles / rues trop étroites pour les constructions à l'alignement ou en décrochement notamment...).
- Les volets roulants dont le caisson est visible de l'extérieurs sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont dissimulés par des lambrequins. Dans ce cas, le lambrequin doit pouvoir s'harmoniser avec la façade sur laquelle il s'insère afin de ne pas constituer une « pastiche » non-adaptée à l'architecture de la construction.
- Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) sont interdits en façade sur rue, s'ils sont visibles de la rue ou d'une emprise publique.
- Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
- Le bardage d'aspect bois est autorisé s'il est utilisé de manière ponctuelle. Les bardages d'aspect PVC ou de matériaux composites sont interdits.

Caractéristiques architecturales des fenêtres et ouvertures :

- Pour les constructions en façade sur rue, la réalisation, la modification ou la transformation de fenêtres seront conçues par des percements proportionnellement plus hauts que larges, à l'exception des portes de garages et des fenêtres de toit.
- L'ensemble des menuiseries visibles depuis les voies ou emprises publiques devront présenter une harmonie de teinte et d'aspect.

Caractéristiques architecturales des toitures, couvertures et faîtages :

- La couverture des constructions principales doit respecter l'aspect « tuile terre cuite rouge ». L'aspect ardoise naturelle ou zinc peut être autorisée, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture recourant à ces matériaux.
- Pour les extensions et les annexes la couverture peut être différente si l'architecture de la construction nouvelle ainsi que son insertion dans environnement urbain immédiat le justifient.
- Dans les alignements de façades en ordre continu où les faîtages sont alignés, le faîtage des toitures des constructions nouvelles devra suivre la ligne de faîtage des constructions voisines sans interruption.
- Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées sur les constructions que si elles ne se sont pas visibles depuis les voies ou emprises publiques
- Pour les constructions principales nouvelles, le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette des toitures des constructions (principales) voisines existantes, tant en termes de volume, d'orientation que de forme.

- ◆ Pour les secteurs **UAC-37 (Seicheprey) | UAC-43 (Vilcey-sur-Trey) | UAC-47 (Xonville)**, la couverture des constructions principales et ses annexes doit respecter l'aspect « tuile terre cuite rouge ». L'aspect ardoise naturelle ou zinc peut être autorisée, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture recourant à ces matériaux. Cette règle ne s'applique pas à la toiture des abris de jardins.

- ◆ Pour les secteurs **UAC-9 (Charey) | UAC-27 (Mars-la-Tour) | UAC-36 (Saint-Julien-les-Gorze) | UAC-43 (Vilcey-sur-Trey) | UAC-47 (Xonville)**, la mise en peinture ou le recouvrement des éléments en pierre (corniches, chaînages d'angles, lambrequin, statuette etc.) et/ou des encadrements est interdite.

Toutefois, l'isolation par l'extérieur est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle intègre des encadrements (distinction de coloration, recréation d'encadrements...) aux encadrements des ouvertures, et ce sur l'ensemble des façades visibles depuis la rue ou emprises publiques
- que les constructions ne présentent pas de contraintes techniques et sécuritaires liées de surplomb du domaine public (problèmes d'accessibilité de certaines ruelles / rues trop étroites pour les constructions à l'alignement ou en décrochement notamment...).

- ◆ Pour le secteur **UAC-12-1 (Dommartin-la-Chaussée)**, en cas de réfection, la construction principale devra nécessairement être à un pan et respecter l'orientation actuel du pan de la construction existante.

UAC - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de clôture sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UAC - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UAC - 6 : Traitement environnemental et paysager

UAC - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- ◆ Non règlementé.

UAC - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UAC - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs **d'ordre écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** »
- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UAC - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** ».

Article UAC - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places exigibles par logement.

- ◆ Au sein du secteur **UAC-27 (Mars-la-Tour)** le nombre de places maximum exigible est porté à 3 places.
- ◆ Au sein des secteurs **UAC-5 (Beaumont) | UAC-8 (Chambley-Bussières) | UAC-9 (Charey)**, la place supplémentaire sera exigée par tranche de 100m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places exigibles par logement

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UAC - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** »

Article UAC - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAP

La **zone UAP** correspond aux tissus urbains remarquables ou d'intérêt.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UAP - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie			X
	Entrepôts		X	
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **UAP – 2.2 (2.2.1 et 2.2.2)** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UAP - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UAP - 2.1.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UAP - 2.1.2 - Sont également interdits

- ◆ dans le secteur **UAP-22-1 (Jouy-aux-Arches)** : es activités de restauration sont interdites
- ◆ dans le secteur **UAP-1 (Ancy-Dornot)** : les extensions aux constructions existantes.

UAP - 2.2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

UAP - 2.2.2 - Sont admis sous conditions dans le secteur UAP-22-1 (Jouy-aux-Arches) :

Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel, de bureaux, d'artisanat et commerces de détail, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune.

Article UAP - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ **UAP - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations**
- ◆ **UAP - 3.2 – Majoration des volumes constructibles**
- ◆ **UAP - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages**
- ◆ **UAP 3.4 – Diversité commerciale**
- ◆ **UAP 3.5 – Programmes de logements**

Non réglementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UAP - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UAP - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

Dans toute la zone, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

UAP - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions existantes, lorsque la hauteur des constructions excède celle fixée par le plan des hauteurs, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLUi.
- ◆ Les extensions des constructions principales ne devront pas être plus hautes que la construction principale elle-même.
- ◆ Aucune surélévation n'est autorisée sur les constructions principales.
- ◆ Pour les constructions principales nouvelles, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs.
- ◆ Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout.
- ◆ Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable.

UAP - 4.3.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Toute nouvelle construction principale devra s'implanter dans le prolongement des façades sur rue voisines existantes ;
- ◆ En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera à l'alignement ou en recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement.
- ◆ Dans le cas de la démolition et reconstruction d'un bâtiment existant, le maintien de son implantation originelle peut être imposé pour garantir la cohérence architecturale et assurer une bonne insertion de la nouvelle construction ;
- ◆ S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute construction ;

- ◆ Toutes les constructions annexes et les piscines seront implantées à l'arrière des façades sur rue des constructions principales.

Cette règle ne s'applique pas au sein du secteur **UAP-22-1 (Jouy-aux-Arches)** dans le cadre de la construction de carport (stationnement non clos). Ces derniers pourront exceptionnellement être implantés à l'avant de la construction principale s'ils sont le support d'installations photovoltaïques ou végétalisés, et à condition qu'ils ne soient pas implantés à l'avant des deux ailes bâties de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas au secteur **UAP-22-2 (Jouy-aux-Arches)**. Au sein de ce secteur, les extensions latérales de la construction principale seront interdites, mais les extensions dans le prolongement arrière de la construction principale sont autorisées.

UAP - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ L'implantation des constructions principales, extension et constructions annexes devra être réalisée :
 - Soit sur une des limites séparatives.
 - Soit en respectant un retrait minimum de 4 mètres compté à partir des limites séparatives.
- ◆ Les abris de jardin pourront s'implanter soit en limite séparative, soit à 1 mètre minimum. Les piscines devront se mettre à minimum 1 mètre des limites séparatives.

UAP - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article UAP- 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UAP - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UAP - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

- ◆ Pour le **secteur UAP-1 (Ancy-Dornot)**, les règles suivantes s'appliquent :
 - Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
 - Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) de climatisation sont interdits en façade sur rue.
 - Les éléments de façade en pierre naturelle, décors utilisés pour les encadrements, éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades :
 - doivent être préservés
 - ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.
 - Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits en façade sur rue.
 - Toute extension est interdite.
 - Les constructions principales faisant l'objet de rénovation devront avoir une toiture semblable à la construction d'origine (orientation des différents pans de toiture, pente, complexité de volumétrie).
 - Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent ni saillie ni rupture du pan de toiture.
 - Tous nouveau percement est interdit.
 - La suppression des volets battants existants en cas de rénovation est interdite. Les volets battants en place doivent être conservés ou remplacés par d'autres volets battants d'aspect similaire.
- ◆ **Dans l'ensemble des zones UAP, à l'exception des secteur UAP-1, les règles particulières suivantes s'y appliquent :**
 - **Caractéristiques architecturales des façades et éléments architecturaux :**
 - Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent avoir l'aspect d'au moins l'un des matériaux utilisés sur la construction principale, à l'exception des abris de jardin.
 - Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
 - Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) sont interdits en façade sur rue, s'ils sont visibles de la rue ou d'une emprise publique.
 - Le bardage d'aspect bois est autorisé. Les bardages d'aspect PVC ou en matériaux composites sont interdits.
 - Les éléments de façade en pierre naturelle, décors utilisés pour les encadrements, éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades :
 - doivent être préservés
 - ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

- Les enduits de façade devront se rapprocher au maximum des enduits d'origines (aspect et teinte) et devront en aucun cas accueillir des baguettes d'angle visibles.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont dissimulés par des lambrequins. Dans ce cas, le lambrequin doit pouvoir s'harmoniser avec la façade sur laquelle il s'insère afin de ne pas constituer une « pastiche » non-adaptée à l'architecture de la construction.
- L'isolation par l'intérieur sera imposée, afin de préserver l'architecture des façades. Elle pourra être autorisées sur les extensions des constructions en veillant à son intégration et en créant obligatoirement des encadrements (différence de coloris, surépaisseur...) de manière qualitative et intégrée à l'architecture du bâtiment traditionnel.
- Les extensions par surélévations sont interdites
 - **Caractéristiques architecturales des toitures, couvertures et faitages :**
 - Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées sur les constructions principales que si elles ne se sont pas visibles depuis les voies ou emprises publiques.
 - La couverture des constructions principales doit respecter l'aspect « tuile terre cuite rouge ». L'aspect ardoise naturelle ou zinc peut être autorisée, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture recourant à ces matériaux.
 - En secteur bâti continu, la pente du toit sera identique à celle de la construction voisine la plus haute. En secteur bâti discontinu, la pente du toit sera identique à celle de la construction voisine la plus proche ou celle de la construction contre laquelle la construction projetée vient s'accoler.
 - Les constructions principales faisant l'objet de reconstruction devront avoir une toiture semblable à la construction d'origine (orientation des différents pans de toiture, pente, complexité de volumétrie).
 - Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent ni saillie ni rupture du pan de toiture sur les façades visibles depuis les voies ou emprises publiques.
 - **Caractéristiques architecturales des fenêtres et ouvertures :**
 - Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâtiment traditionnel sur la façade principale sur rue, sans pour cela être obligatoirement une reconduction stricte de celui-ci.
 - La suppression des volets battants existants en cas de rénovation est interdite. Les volets battants en place doivent être conservés ou remplacés par d'autres volets battants d'aspect similaire.
 - Les menuiseries et portes de garage d'aspect « PVC » sont interdits en façade sur rue.
 - Les lucarnes et fenêtres de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté. Les autres types d'ouverture en toiture (puits de lumière...) seront également autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis le domaine public, et de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de l'ensemble bâti environnant.

UAP - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de clôture sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

De plus, des règles particulières s'appliquent sur cette zone :

- ◆ Les ferronneries des clôtures devront être préservées et/ou restaurées
- ◆ Les portails et portiques devront être en harmonie (matériaux, couleur...) avec la clôture et inversement.
- ◆ En façade sur rue, le grillage est interdit.

UAP - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UAP - 6 : Traitement environnemental et paysager

UAP - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- ◆ Non réglementé.

UAP - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UAP - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs **d'ordre écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».
- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UAP - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article UAP - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules** doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, et ce dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de surface de plancher entamée dans la limite de 3 places exigibles par logement.
- ◆ Au sein des secteurs **UAP-22-1 et UAP-22-2 (Jouy-aux-Arches) | UAP-27 (Mars-la-Tour)**, le nombre de places maximum exigible est porté à 3 places.

- ◆ Au sein des secteurs **UAP-2 (Arnaville) | UAP-4 (Bayonville-sur-Mad) | UAP-8 (Chambley-Bussières)**, la place supplémentaire sera exigée par tranche de 100m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places exigibles par logement
- ◆ Au sein du secteur **UAP-22-1 (Jouy-aux-Arches)**, toute nouvelle aire de stationnement créée devra être couverte et intégrée à l'environnement par le biais d'éléments végétaux installés sur la couverture. Les couvertures ajourées sont autorisées.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UAP - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UAP - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBA

La **zone UBA** correspond aux extensions récentes « mixtes », à l'urbanisation diffuse.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UBA - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie			X
	Entrepôts		X	
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **UBA – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UBA - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UBA - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UBA - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détails et à la restauration à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- ◆ Les réfections et extensions des bâtiments liés à l'industrie à la date d'opposabilité du PLUi sont autorisées dès lors que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

Article UBA - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ UBA - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations
- ◆ UBA - 3.2 – Majoration des volumes constructibles
- ◆ UBA - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages
- ◆ UBA 3.4 – Diversité commerciale
- ◆ UBA 3.5 – Programmes de logements

Non réglementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UBA - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UBA - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

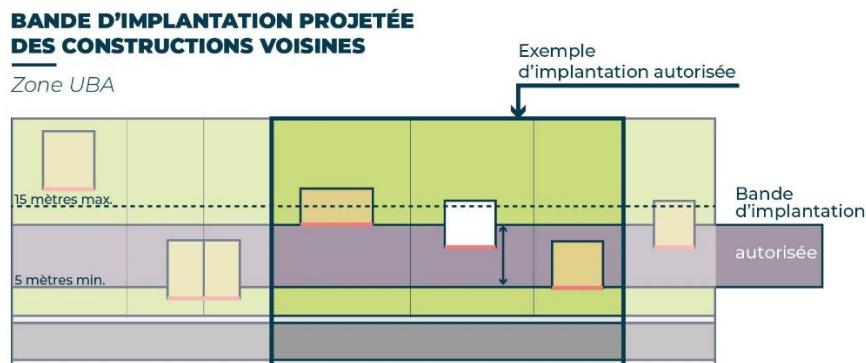
- ◆ L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20m².
- ◆ Les piscines (bassin et margelle) sont limitées à 50m².

UBA - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs
- ◆ Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable.
- ◆ Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout.
- ◆ Les règles au point précédent ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

UBA - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, et à l'exception des secteurs **UBA-5 (Beaumont) | UBA-10 (Corny-sur-Moselle) | UBA-13 (Essey-et-Maizerais) | UBA-29 (Onville) | UBA-39-1 (Thiaucourt-Regniéville)** la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principale doit s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation projetée des façades sur rue des constructions voisines en respectant :
 - Un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement ou toute limite qui s'y substitue
 - Un recul maximal de 15 mètres par rapport à l'alignement ou toute limite qui s'y substitue



- ◆ Dans les secteurs **UBA-5 (Beaumont) | UBA-10 (Corny-sur-Moselle) | UBA-13 (Essey-et-Maizerais) | UBA-22-1 (Jouy-aux-Arches) | UBA-29 (Onville) | UBA-39 (Thiaucourt-Regniéville)** la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principale s'implantera avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement ou toute limite qui s'y substitue
- ◆ Dans le cas de la démolition et reconstruction d'un bâtiment existant, le maintien de son implantation originelle peut être imposé pour garantir la cohérence architecturale et assurer une bonne insertion de la nouvelle construction.
- ◆ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur.
- ◆ Les règles précisées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cadre de la construction de carport (stationnement non clos). Ces derniers pourront exceptionnellement être implantés à l'avant de la construction principale s'ils sont le support d'installations photovoltaïques.

UBA - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- ◆ Les constructions annexes devront s'implanter en limite séparatives ou respecter un retrait minimum de 3 mètres, sauf les abris de jardin qui pourront se mettre en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Les piscines devront se mettre à minimum 1 mètre des limites séparatives.

UBA - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article UBA - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UBA - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UBA - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

De plus, des règles particulières s'appliquent à cette zone :

- ◆ Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) ne peuvent être autorisés en façade sur rue, à moins qu'ils ne soient pas visibles des voies et emprises publiques. Le caractère non-visible depuis les voies et emprises publiques devra être démontré lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- ◆ Les toitures d'aspect « bac acier » ne sont autorisées que dans le cas de toiture à très faible pente (moins de 10°) et à condition de s'harmoniser avec les couleurs des toitures environnantes.
- ◆ Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
- ◆ Au sein des secteurs **UBA-1 (Ancy-Dornot) | UBA-3 (Arry) | UBA-6 (Bernécourt) | UBA-9 (Charey) | UBA-20 (Hannonville-Suzémont) | UBA-21 (Jaulny) | UBA-22 (Jouy-aux-Arches) | UBA-26 (Mandres-aux-quatre-Tours) | UBA-31 (Prény) | UBA-32 (Puxieux) | UBA-33 (Rembercourt-sur-Mad) | UBA-45 (Waville) | UBA-46 (Xammes)**, les toitures des constructions seront à deux pans avec un faitage parallèle à la voie publique d'accès. Toutefois si la construction est située à l'angle de deux rues, elle pourra présenter une toiture à 3 ou 4 pans (sauf toiture pyramidale).
- ◆ Au sein des secteurs **UBA-1 (Ancy-Dornot) | UBA-7 (Bouillonville) | UBA-21 (Jaulny) | UBA-22 (Jouy-aux-Arches) | UBA-24 (Lironville) | UBA-31 (Prény) | UBA-32 (Puxieux) | UBA-37 (Seicheprey) | UBA-38 (Sponville) | UBA-41 (Vandelainville) | UBA-45 (Waville) | UBA-46 (Xammes)** les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge à l'exception des toitures plates et des toitures à très faibles pentes (moins de 10°).
- ◆ Au sein des secteurs **UBA-3 (Arry) | UBA-8 (Chambley-Bussières) | UBA-20 (Hannonville-Suzémont) | UBA-21 (Jaulny) | UBA-22 (Jouy-aux-Arches) | UBA-28 (Novéant-sur-Moselle) | UBA-33 (Rembercourt-sur-Mad) | UBA-39 (Thiaucourt-Regniéville)** les toitures plates sont autorisées à conditions, si elles sont inaccessibles, d'être végétalisées ou de disposer de dispositifs photovoltaïques ou thermiques.
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 30 m² ;
 - aux réalisations en attique
- ◆ Au sein des secteurs **UBA-6 (Bernécourt) | UBA-7 (Bouillonville) | UBA-9 (Charey) | UBA-15 (Fey-en-Haye) | UBA-16 (Flirey) | UBA-22 (Jouy-aux-Arches) | UBA-24 (Lironville) | UBA-26 (Mandres-aux-quatre-Tours) | UBA-28 (Novéant-sur-Moselle) | UBA-31 (Prény) | UBA-32 (Puxieux) | UBA-38 (Sponville) | UBA-43 (Vilcey-sur-Trey) | UBA-46 (Xammes)** les toitures plates sont interdites sur les constructions principales, mais autoriser sur les annexes et/ou extensions.

UBA - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de clôture sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

- ◆ Dans les secteurs **UBA-5 (Beaumont) et UBA-6 (Bernécourt)**, l'ensemble des dispositions générales relatives aux règles de clôtures s'y appliquent, à l'exception de la règle des hauteurs des clôtures en façade sur rue qui pourra aller jusqu'à 1,80 mètres de hauteur.

UBA - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UBA - 6 : Traitement environnemental et paysager

UBA - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espace de pleine-terre en respectant les proportions suivantes :

- ◆ Pour les unités foncières strictement inférieures à 400 m², au minimum 10 % de l'unité foncière doit être laissée en surface perméable.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 400 m² et 549 m² inclus, au minimum 25 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 550 m² et 749m² inclus, au minimum 30 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 750 m² et 949m² inclus, au minimum 35 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières de 950m² et plus, au minimum 40 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.

UBA - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UBA - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs **d'ordre écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** »
- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UBA - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article UBA - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules** doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, et ce dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 3 places exigibles par logement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UBA - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UBA - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBB

La **zone UBB** correspond aux extensions plus densément urbanisées, résultant majoritairement d'opération d'ensemble.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UBB - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **UBB – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UBB - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UBB - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UBB - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détails et à la restauration à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

Article UBB - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ UBB - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations
- ◆ UBB - 3.2 – Majoration des volumes constructibles
- ◆ UBB - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages
- ◆ UBB 3.4 – Diversité commerciale
- ◆ UBB 3.5 – Programmes de logements

Non réglementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UBB - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UBB - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ Les abris de jardins sont limités à 20m².
- ◆ Les piscines (bassin et margelle) sont limitées à 50m².

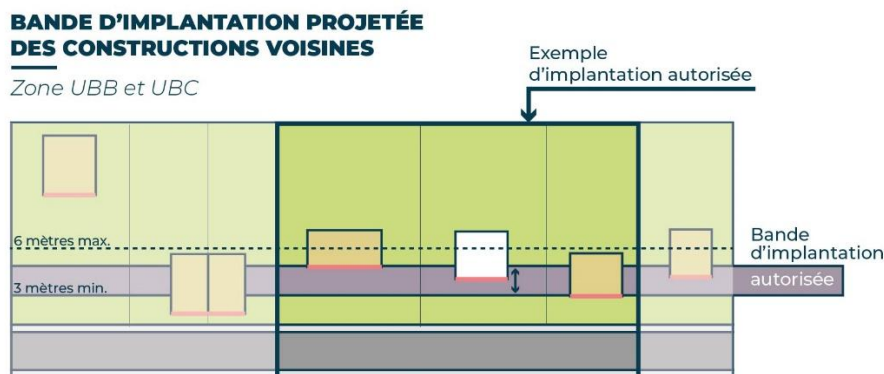
UBB - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs
- ◆ Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable.
- ◆ Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout.

- ◆ Les règles au point précédent ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

UBB - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principale doit s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation projetée des façades sur rue des constructions voisines en respectant :
 - Un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement ou toute limite qui s'y substitue
 - Un recul maximal de 6 mètres par rapport à l'alignement ou toute limite qui s'y substitue



- ◆ Dans le cas de la démolition et reconstruction d'un bâtiment existant, le maintien de son implantation originelle peut être imposé pour garantir la cohérence architecturale et assurer une bonne insertion de la nouvelle construction.
- ◆ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur.
- ◆ Les règles précisées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cadre de la construction de carport (stationnement non clos). Ces derniers pourront exceptionnellement être implantés à l'avant de la construction principale s'ils sont le support d'installations photovoltaïques.

UBB - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- ◆ Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum d'1 mètre par rapport à cette limite.

UBB - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article UBB - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UBB - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UBB - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

De plus, des règles particulières s'appliquent à cette zone :

- ◆ Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) ne peuvent être autorisés en façade sur rue, à moins qu'ils ne soient pas visibles des voies et emprises publiques. Le caractère non-visible depuis les voies et emprises publiques devra être démontré lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- ◆ Les toitures d'aspect « bac acier » ne sont autorisées que dans le cas de toiture à très faible pente (moins de 10°) et à condition de s'harmoniser avec les couleurs des toitures environnantes.
- ◆ Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
- ◆ Au sein des secteurs **UBB-1 (Ancy-Dornot) | UBB-3 (Arry) | UBB-20 (Hannonville-Suzémont) | UBB-21 (Jaulny) | UBB-22 (Jouy-aux-Arches) | UBB-31 (Prény) | UBB-32 (Puxieux) | UBB-45 (Waville)** les toitures des constructions seront à deux pans avec un faitage parallèle à la voie publique d'accès.
- ◆ Au sein des secteurs **UBB-1 (Ancy-Dornot) | UBB-21 (Jaulny) | UBB-22 (Jouy-aux-Arches) | UBB-32 (Puxieux) | UBB-45 (Waville)** les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge à l'exception des toitures plates et des toitures à très faibles pentes (moins de 10°).
- ◆ Au sein des secteurs **UBB-3 (Arry) | UBB-8 (Chambley-Bussières) | UBB-20 (Hannonville-Suzémont) | UBB-21 (Jaulny) | UBB-22 (Jouy-aux-Arches) | UBB-28 (Novéant-sur-Moselle) | UBB-39 (Thiaucourt-Regniéville)** les toitures plates sont autorisées à conditions, si elles sont inaccessibles, d'être végétalisées ou de disposer de dispositifs photovoltaïques ou thermiques.
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 30 m² ;
 - aux réalisations en attique
- ◆ Au sein des secteurs **UBB-22 (Jouy-aux-Arches) | UBB-28 (Novéant-sur-Moselle) | UBB-32 (Puxieux)** les toitures plates sont interdites sur les constructions principales, mais autoriser sur les annexes et/ou extensions.

UBB - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de clôture sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UBB - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UBB - 6 : Traitement environnemental et paysager

UBB - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espace de pleine-terre en respectant les proportions suivantes :

- ◆ Pour les unités foncières strictement inférieures à 400 m², au minimum 10 % de l'unité foncière doit être laissée en surface perméable.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 400 m² et 549 m² inclus, au minimum 25 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 550 m² et 749m² inclus, au minimum 30 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 750 m² et 949m² inclus, au minimum 35 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières de 950m² et plus, au minimum 40 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.

UBB - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UBB - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs **d'ordre écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** »
- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UBB - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article UBB - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** » .

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 3 places exigibles par logement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UBB - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UBB - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBC

La zone **UBC** correspond aux extensions groupées, en bandes, ou jumelées.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UBC - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **UBC – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UBC - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UBC - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UBC - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détails et à la restauration à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

Article UBC - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ UBC - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations
- ◆ UBC - 3.2 – Majoration des volumes constructibles
- ◆ UBC - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages
- ◆ UBC 3.4 – Diversité commerciale
- ◆ UBC 3.5 – Programmes de logements

Non réglementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UBC - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UBC - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ Les abris de jardins sont limités à 20m².
- ◆ Les piscines (bassin et margelle) sont limitées à 50m².

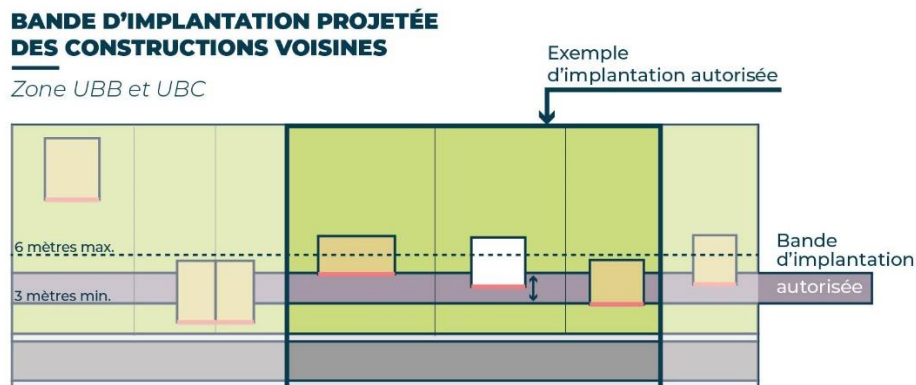
UBC - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs
- ◆ Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable.
- ◆ Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout.

- ◆ Les règles au point précédent ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

UBC - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principale doit s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation projetée des façades sur rue des constructions voisines et en respectant :
 - Un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement ou toute limite qui s'y substitue
 - Un recul maximal de 6 mètres par rapport à l'alignement ou toute limite qui s'y substitue



- ◆ Dans le cas de la démolition et reconstruction d'un bâtiment existant, le maintien de son implantation originelle peut être imposé pour garantir la cohérence architecturale et assurer une bonne insertion de la nouvelle construction.
- ◆ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur.
- ◆ Les règles précisées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cadre de la construction de carport (stationnement non clos). Ces derniers pourront exceptionnellement être implantés à l'avant de la construction principale s'ils sont le support d'installations photovoltaïques.

UBC - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions principales doivent être implantées obligatoirement sur une des limites séparatives latérales en choisissant celle disposant d'un pignon en attente s'il existe. La façade latérale non implantée en limite séparative devra respecter une distance minimale de 3 mètres de celle-ci
- ◆ Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum d'1 mètre par rapport à cette limite.

UBC - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UBC - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UBC - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UBC - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

De plus, des règles particulières s'appliquent à cette zone :

- ◆ Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) ne peuvent être autorisés en façade sur rue, à moins qu'ils ne soient pas visibles des voies et emprises publiques. Le caractère non-visible depuis les voies et emprises publiques devra être démontré lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- ◆ Les toitures d'aspect « bac acier » ne sont autorisées que dans le cas de toiture à très faible pente (moins de 10°) et à condition de s'harmoniser avec les couleurs des toitures environnantes.
- ◆ Les abris de jardin visibles des voies et emprises publiques devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
- ◆ Au sein des secteurs **UBC-1 (Ancy-Dornot)**, les toitures des constructions seront à deux pans avec un faitage parallèle à la voie publique d'accès et les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge à l'exception des toitures plates et des toitures à très faibles pentes (moins de 10°).

UBC - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de clôture sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UBC - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UBC - 6 : Traitement environnemental et paysager

UBC - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espace de pleine-terre en respectant les proportions suivantes :

- ◆ Pour les unités foncières strictement inférieures à 400 m², au minimum 10 % de l'unité foncière doit être laissée en surface perméable.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 400 m² et 549 m² inclus, au minimum 25 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.

- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 550 m² et 749m² inclus, au minimum 30 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 750 m² et 949m² inclus, au minimum 35 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières de 950m² et plus, au minimum 40 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.

UBC - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UBC - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs **d'ordre écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** »
- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UBC - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** ».

Article UBC - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 3 places exigibles par logement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UBC - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UBC - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.8. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBe

La zone **UBe** correspond aux projets d'extension en zone urbaine, à vocation principalement résidentielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UBe - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux			X
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **UBe – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UBe - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UBe - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UBe - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ■ ■ ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés
- ◆ Les constructions à destination de bureaux, d'artisanat et commerces de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition de ne pas porter atteinte au caractère majoritairement résidentiel de la zone : pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,..).
- ◆ À l'exception des secteurs **UBe-15 (Fey-en-Haye) | UBe-19 (Hamonville) | UBe-27 (Mars-la-Tour) | UBe-35 (St-Baussant)** les constructions y sont autorisées exclusivement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ou en tranche, sans entraver la bonne réalisation des tranches suivantes.

Article UBe - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ UBe - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations
- ◆ UBe - 3.2 – Majoration des volumes constructibles
- ◆ UBe - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages
- ◆ UBe 3.4 – Diversité commerciale
- ◆ UBe 3.5 – Programmes de logements

Non règlementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UBe - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UBe - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les parcelles de moins de 400m² pour lesquelles aucune règle ne s'applique.
- ◆ Les abris de jardins sont limités à 20m².
- ◆ Les piscines (bassin et margelle) sont limitées à 50m².

UBe - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs
- ◆ Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable.
- ◆ Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout.

- ◆ Les règles au point précédent ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

UBe - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, ou dans les secteurs listés ci-dessous, la ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées en respectant un recul minimum de 6 m depuis l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- ◆ Dans les secteurs **UBe-15 (Fey-en-Haye) | UBe-35 (St-Baussant)**, dits secteurs « effet jardin », les façades sur rue des nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul compris entre 3 et 6 mètres mesuré depuis l'alignement. Les façades sur rue des constructions principales de ces 2 secteurs devront être implantées à une même distance de l'alignement.
- ◆ Dans le secteur **UBe-19 (Hamonville)**, la construction principale s'implantera strictement à 6 mètres de l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

- ◆ Dans le cas de la démolition et reconstruction d'un bâtiment existant, le maintien de son implantation originelle peut être imposé pour garantir la cohérence architecturale et assurer une bonne insertion de la nouvelle construction.

UBe - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- ◆ Les constructions annexes devront s'implanter en limite séparatives ou respecter un retrait minimum de 3 mètres, sauf les abris de jardin et les piscines qui pourront se mettre en limite séparative ou à 1 mètre.

UBe - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article UBe - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UBe - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UBe - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

De plus, des règles particulières s'appliquent à cette zone :

- ◆ Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) ne peuvent être autorisés en façade sur rue, à moins qu'ils ne soient pas visibles des voies et emprises publiques. Le caractère non-visible depuis les voies et emprises publiques devra être démontré lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- ◆ Les toitures d'aspect « bac acier » ne sont autorisées que dans le cas de toiture à très faible pente (moins de 10°) et à condition de s'harmoniser avec les couleurs des toitures environnantes.
- ◆ Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
- ◆ Au sein des secteurs **UBe-1 (Ancy-Dornot) | UBe-46 (Xammes)**, les toitures des constructions seront à deux pans avec un faitage parallèle à la voie publique d'accès. Toutefois si la construction est située à l'angle de deux rues, elle pourra présenter une toiture à 3 ou 4 pans (sauf toiture pyramidale).
- ◆ Au sein des secteurs **UBe-1 (Ancy-Dornot) | UBe-7 (Bouillonville)** les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge à l'exception des toitures plates et des toitures à très faibles pentes (moins de 10°).
- ◆ Au sein du secteurs **UBe-39 (Thiaucourt-Regniéville)** les toitures plates sont autorisées à conditions, si elles sont inaccessibles, d'être végétalisées ou de disposer de dispositifs photovoltaïques ou thermiques.
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 30 m² ;
 - aux réalisations en attique
- ◆ Au sein des secteurs **UBe-7 (Bouillonville) | UBe-15 (Fey-en-Haye) UBe-16 (Flirey)** les toitures plates sont interdites sur les constructions principales, mais autoriser sur les annexes et/ou extensions.

UBe - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de clôture sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

- ◆ Dans les secteurs **UBe-15 (Fey-en-Haye) | UBe-35 (St-Baussant)**, dits secteurs « effet jardin », l'ensemble des dispositions générales s'appliquent, à l'exception de la hauteur de la clôture en façade sur rue qui est différente. Celle-ci ne devra pas mesurer plus de 1,20 mètres de hauteur.
- ◆ Dans les secteurs **UBe-5 (Beaumont) et UBe-6 (Bernécourt)**, l'ensemble des dispositions générales relatives aux règles de clôtures s'y appliquent, à l'exception de la règle des hauteurs des clôtures en façade sur rue qui pourra aller jusqu'à 1,80 mètres de hauteur.

UBe - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UBe - 6 : Traitement environnemental et paysager

UBe - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en « espace perméable », voire de « pleine-terre » en respectant les proportions suivantes :

- ◆ Pour les unités foncières strictement inférieures à 400 m², au minimum 20 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace « perméable ».
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 400 m² et 650 m² inclus, au minimum 30 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de « pleine terre ».
- ◆ Pour les unités foncières de plus de 650m², au minimum 40 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de « pleine terre ».

UBe - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- ◆ Toute aire de stationnement de plus de 6 emplacements doit :
 - Soit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 6 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement.
 - Soit prévoir un dispositif de type ombrières, surmonté soit de dispositifs de production photovoltaïque, soit intégrer des éléments végétaux (toiture végétalisées...).

UBe - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

Les règles en matière de gestion des espaces verts et continuités écologiques sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UBe - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article UBe - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 4 places exigibles par logement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UBe - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UBe - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.9. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La **zone UC** correspond aux secteurs d'habitat collectifs.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article UC – 2.2 pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UC - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UC - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire.
- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ Les constructions et installations destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UC - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détails et à la restauration à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

Article UC - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ UC - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations
- ◆ UC- 3.2 – Majoration des volumes constructibles
- ◆ UC - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages
- ◆ UC - 3.4 – Diversité commerciale
- ◆ UC - 3.5 – Programmes de logements

Non réglementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

Non réglementé

UC - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs
- ◆ Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable ou en attique.

- ◆ Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout.
- ◆ Les règles au point précédent ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

UC - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée en recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue.
- ◆ Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue ;
 - Afin de réaliser un décrochement permettant de mettre en valeur l'espace public ;
 - Pour la sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

UC - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Le retrait d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives est au moins égal à sa hauteur divisée par deux, sans que le retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.
- ◆ Les constructions annexes devront s'implanter en limite séparatives ou respecter un retrait minimum de 3 mètres, sauf les abris de jardin et les piscines qui pourront se mettre en limite séparative ou à 1 mètre.

UC - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions disjointes sur une même unité foncière devra être au moins égal à sa hauteur divisée par deux, sans que le retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Article UC - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UC - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».
- ◆ Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

UC - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de clôture sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UC - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UC - 6 : Traitement environnemental et paysager

UC - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- ◆ Pour les unités foncières strictement inférieures à 400 m², au minimum 10 % de l'unité foncière doit être laissée en surface perméable.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 400 m² et 549 m² inclus, au minimum 25 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 550 m² et 749m² inclus, au minimum 30 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 750 m² et 949m² inclus, au minimum 35 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.
- ◆ Pour les unités foncières de 950m² et plus, au minimum 40 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.

UC - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace vert commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière
- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UC - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les espaces naturels, agricoles, jardins ou espaces verts à préserver, constitutifs de **l'armature écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UC - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article UC - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de surface de plancher entamée dans la limite de 3 places exigibles par logement.

Pour toute construction collective de plus de 200 m² de surface de plancher cumulée, 1 place visiteurs est exigible par tranche de 200 m² de surface plancher entamée.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UC - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UC - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.10. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La **zone UE** correspond à des secteurs d'équipements publics.

*Le sous-secteur **UE-3 (Arry)** correspond aux constructions et installations de la SPA présente à Arry soumise à enregistrement.*

*Le sous-secteur **UE-35 (St-Baussant)** correspond aux constructions et installations du dépôt pétrolier présent à Saint-Baussant.*

*Le sous-secteur **UE-13 (Essey-et-Maizerais)** et **UE-16 (Flirey)** correspond aux constructions et installations de la sécurité civile présentes à Essey-et-Maizerais et Flirey.*

*Les sous-secteurs **UEa** concernent les secteurs d'équipements publics liée à la production d'énergies renouvelables de la base de Chambley*

*Le sous-secteur **UEb** concerne le vaste secteur non-bâti lié aux pistes d'aviation de la base de Chambley*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		

	Autres équipements recevant du public	X		
--	---------------------------------------	----------	--	--

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article **UE – 2.2** (2.2.1 / 2.2.2 / 2.2.3 / 2.2.4 / 2.2.5) pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UE - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UE - 2.1.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Sont également interdits :

- ◆ dans toute la zone à l'exception des secteurs **UE-3 (Arry), UE-13 (Essey-et-Maizerais), UE-16 (Flirey) et UE35 (St-Baussant)** : les constructions, aménagements et installations liés aux installations classées soumises à enregistrement présents sur le secteur à la date d'approbation du PLUi.
- ◆ Dans le secteur **UEa** : tout est interdit à l'exception de ce qui est autorisé en 2.2.1
- ◆ Dans le secteur **UEb** : tout est interdit à l'exception de ce qui est autorisé en 2.2

UE - 2.2. Sont admis sous conditions dans toute la zone :

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

Sont également admis sous conditions

- ◆ au sein du secteur **UE-35 (St-Baussant)** : les constructions et installations liées aux activités d'entreposage et d'industrie en lien avec l'activité présente sur le site à la date d'approbation du PLUi.

Sont admis sous conditions dans toute la zone, sauf au sein des secteurs **UEa et UEb** :

- ◆ Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ;

Sont admis dans toute la zone, sauf au sein des secteurs d'équipements spécifiques, à savoir **UE-3 (Arry), UE-13 (Essey-et-Maizerais), UE-16 (Flirey), UE-35 (St-Baussant), UEa et UEb** :

- ◆ Les constructions à usage d'hébergement.

UE - 2.2.1 – Au sein du secteur **UEa sont autorisés uniquement :**

- ◆ Les aménagements, constructions et installations strictement liées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ayant pour vocation de produire de l'énergies renouvelables.
- ◆ Les travaux de réfection et de mises aux normes des constructions existantes

UE - 2.2.2 – Au sein du secteur **UEb** sont autorisés uniquement :

- ◆ Les aménagements, travaux et installations strictement liées à l'entretien des pistes d'aviation.

Article UE - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ Non règlementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

UE - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ Non règlementé

UE - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

Les règles en matière hauteur sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 4** ».

La hauteur des constructions sera définie de manière à assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale de celles-ci.

UE - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles en matière Implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 4** ».

UE - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 5 mètres.

UE - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- ◆ Non règlementé

Article UE - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UE - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou disposer de dispositifs d'énergie renouvelable adaptés aux toitures de type panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

UE - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

- ◆ Non règlementé

UE - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UE - 6 : Traitement environnemental et paysager

UE - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- ◆ Non réglementé à l'exception des secteurs suivants :
 - Au sein du secteur de secteur **UEa** :
Un minimum de 60% de surface perméable s'applique sur l'ensemble du secteur.
 - Au sein du secteur de secteur **UEb** :
Un minimum de 70% de surface perméable s'applique sur l'ensemble du secteur.

UE - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

UE - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs **d'ordre écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UE - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** ».

Article UE - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 3 places exigibles par logement.
- ◆ Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations le nombre de places exigibles pourra être réduit de 20% afin de permettre la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UE - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UE - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.11. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UXC

La zone **UXC** correspond aux zones d'activités économiques à vocation artisanale et commerciale.

La zone comprend un secteur **UXC-22** qui correspond à la zone d'activités économiques d'ACTISUD présente sur la commune de Jouy-aux-Arches et **UXC-22-1** lié au secteur spécifique BASOL au sein de cette même ZAE.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UXC - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Hôtel	X		
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Cinéma	X		
	Industrie			X
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
Exploitations agricoles et forestières	Centre des congrès et d'exposition		X	
	Exploitations agricoles		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Exploitations forestières		X	
	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **UXC – 2.3 et 2.3.1** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UXC - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UXC - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire.
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UXC - 2.2 - Sont interdits dans le secteur UXC-22-2 (Jouy-aux-Arches) :

Tout est interdit à l'exception des installations et aménagements autorisés sur le site conformément à l'arrêté Préfectoral.

UXC - 2.3 - Sont admis sous conditions dans toute la zone à l'exception du secteur UXC-22-2 (Jouy-aux-Arches) :

- ◆ Les installations classées à condition qu'elles soient soumises à déclaration ou enregistrement et dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone (activités principalement artisanales et commerciales) ;
- ◆ Les constructions à usage d'habitation pour les activités autorisées dans la zone dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière. Il devra faire partie intégrante du bâtiment d'activité ou sera accolé à celui-ci sans pouvoir dépasser une surface de plancher de 100m².
- ◆ Les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les règles précédentes peuvent faire l'objet de rénovation et d'amélioration à condition qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone. Elles peuvent également faire l'objet d'extension limitées. Pour être qualifiée « d'extension limitée », l'extension doit avoir pour effet de ne pas accroître de plus de 20 % la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 20 % l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire.

UXC - 2.3.1 - Sont également admis mais uniquement dans le secteur UXC-22-1 (Jouy-aux-Arches) :

- ◆ Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement commerciale des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article UXC - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ UXC - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations
- ◆ UXC - 3.2 – Majoration des volumes constructibles
- ◆ UXC - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages
- ◆ UXC 3.4 – Diversité commerciale
- ◆ UXC 3.5 – Programmes de logements

Non réglementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UXC - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UXC - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière pour l'ensemble des activités autorisées à l'exception de l'industrie et l'entrepôt ;
- ◆ Pour les constructions déjà existantes faisant l'objet d'extension et pour les constructions nouvelles industrielles ou d'entrepôt, l'emprise au sol autorisée est fixée à 70%.

UXC - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

Les règles en matière hauteur sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 4** ».

- ◆ Les constructions et installations seront limitées à 12 mètres de hauteur.
- ◆ Les annexes seront limitées à 4 mètres de hauteur hors-tout, avec une majoration possible de 50% de cette hauteur limite, pour les installations ou équipements spécifiques liés à une activité (cuves...).

UXC - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres depuis l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue ;
- Afin de réaliser un décrochement permettant de mettre en valeur l'espace public ;
- Pour la sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

UXC - 4.4 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques spécifique au secteur **UX-22-1 (Jouy-aux-Arches)**

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la ou les façades sur rue des constructions doivent être implantées en recul minimum de 10 mètres depuis l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Dans le cas de parcelles desservies par plusieurs voies publiques, les constructions et installations annexes seront implantées :

- soit dans le prolongement de la façade de la construction principale, ayant accès à la voie principale
- soit à l'arrière de la construction principale, en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la (aux) autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

UXC - 4.5 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée, à condition que :

- des mesures de sécurité soient prises (murs coupe-feu) ;
- ces constructions ne soient pas de nature à compromettre la bonne utilisation des parcelles voisines.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

UXC - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

La construction à usage d'habitation pour les activités autorisées dans la zone devra faire partie intégrante du bâtiment d'activité ou sera accolée.

Article UXC - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UXC- 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UXC - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
- ◆ Les constructions ne devront pas présenter plus de 3 couleurs différentes (hors enseigne).

UXC - 5.3 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures spécifique au secteur UXC-22-1

- ◆ Les volumes d'activités d'un seul tenant ou les linéaires d'un seul tenant devront présenter un aspect extérieur cohérent et harmonieux entre eux sur la totalité du volume, sans dépasser 2 couleur maximum (hors enseigne).

UXC - 5.4 – Caractéristiques des clôtures

Des règles spécifiques s'appliquent à la zone sans distinction entre le front de rue et les limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres
- Elles doivent être constituées soit :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide ;
 - soit d'éléments végétaux doublé d'un grillage ;
 - soit d'un grillage rigide ou un dispositif à claire-voie.

UXC - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UXC - 6 : Traitement environnemental et paysager

UXC - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- ◆ Des surfaces minimales perméables et de pleine-terre s'appliquent à raison d'un minimum de 30% de surface de surface perméable, dont la moitié de « pleine-terre », sauf pour les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » pour lesquels le minimum de surface perméable sera de 20%, dont la moitié de pleine-terre.
- ◆ Pour les parcelles de moins de 1 500m², la part minimale de surface perméable sera de 15% dont la moitié de « pleine-terre ».

UXC - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

UXC - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les espaces naturels, agricoles, jardins ou espaces verts à préserver, constitutifs de **l'armature écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UXC - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article UXC - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

- ◆ Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations le nombre de places exigibles pourra être réduit de 20% afin de permettre la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Des règles différentes s'appliquent au secteur UXC-22 :

- Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :
 - 1 place minimum par logement de gardiennage créé

- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places exigibles par logement
- Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « Artisanat, commerces de détail, restaurant et activités de services - accueil clientèle »**, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 25m² de surface plancher entamée

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UXC - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UXC - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.12. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UXI

La **zone UXI** correspond aux zones d'activités économiques à vocation industrielle.

L'indice « e » correspond à un secteur d'extension d'activités économiques à vocation industrielle en zone urbaine.

*Le **sous-secteur UX1a** correspond aux activités industrielles et tertiaires présentes sur la base de Chambley*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UXI - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Hôtel		X	
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **UXI – 2.2 et 2.2.1** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UXI - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UXI - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire.
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UXI - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière. Il devra faire partie intégrante du bâtiment d'activité ou sera accolé à celui-ci sans pouvoir dépasser une surface de plancher de 100m².
- ◆ Les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les règles précédentes peuvent faire l'objet de rénovation et d'amélioration à condition qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone. Elles peuvent également faire l'objet d'extension limitées. Pour être qualifiée « d'extension limitée », l'extension doit avoir pour effet de ne pas accroître de plus de 20 % la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 20 % l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire.
- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement, autorisation et déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- ◆ Les constructions à destination forestière, à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UXI - 2.2.1 – Sont admises uniquement dans le secteur UX1a :

- ◆ Les constructions liées à l'activité de restauration présentent sur le site à la date d'approbation du PLUi.
- ◆ Les constructions et extension liées aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ainsi que les autres équipements recevant du public.

Article UXI - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UXI - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UXI - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière pour l'ensemble des activités autorisées à l'exception de l'industrie et l'entrepôt ;
- ◆ Pour les constructions déjà existantes faisant l'objet d'extension et pour les constructions nouvelles industrielles ou d'entrepôt, l'emprise au sol autorisée est fixée à 70%.

UXI - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

Les règles en matière hauteur sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 4** ».

- ◆ Les constructions et installations seront limitées à 12 mètres de hauteur.
- ◆ Les annexes seront limitées à 4 mètres de hauteur, avec une majoration possible de 50% de cette hauteur limite, pour les installations ou équipements spécifiques liés à une activité (cuves...).

UXI - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées en recul minimum de 6 m depuis l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue ;
- Afin de réaliser un décrochement permettant de mettre en valeur l'espace public ;
- Pour la sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

UXI - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée, à condition que :

- des mesures de sécurité soient prises (murs coupe-feu) ;
- ces constructions ne soient pas de nature à compromettre la bonne utilisation des parcelles voisines.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

UXI - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

La construction à usage d'habitation pour les activités autorisées dans la zone devra faire partie intégrante du bâtiment d'activité ou sera accolée.

Article UXI - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UXI - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UXI - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
- ◆ Les constructions ne devront pas présenter plus de 3 couleurs différentes (hors enseigne).

UXI - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Des règles spécifiques s'appliquent t à la zone sans distinction entre le front de rue et les limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres
- Elles doivent être constituées soit :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide ;
 - soit d'éléments végétaux doublé d'un grillage ;
 - soit d'un grillage rigide ou un dispositif à claire-voie.

UXI - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UXI - 6 : Traitement environnemental et paysager

UXI - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- ◆ Des surfaces minimales perméables et de pleine-terre s'appliquent à raison d'un minimum de 30% de surface de surface perméable, sauf pour les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » pour lesquels le minimum de surface perméable sera de 20%.
- ◆ Pour les parcelles de moins de 1 500m², la part minimale de surface perméable sera de 15%.

UXI - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UXI - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les espaces naturels, agricoles, jardins ou espaces verts à préserver, constitutifs de l'**armature écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UXI - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** ».

Article UXI - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement de gardiennage créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places exigibles par logement
- ◆ Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations le nombre de places exigibles pourra être réduit de 20% afin de permettre la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux**Article UXI - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UXI - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

2.13. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UXL

La **zone UXL** correspond à une zone à visée récréative et de loisirs.

Le sous-secteur UXLa correspond à la zone dédiée aux activités récréatives et de loisirs de la Base de Chambley.

Le sous-secteur UXLb correspond à la zone dédiée aux activités récréatives liées au circuit automobile présent sur la Base de Chambley

Le sous-secteur UXLc correspond à la zone dédiée à la station d'énergie liées aux activités d'aéronef de la Base de Chambley.

Le sous-secteur UXLd correspond à la zone dédiée aux logements directement lié à la valorisation de la pratique des aéronefs présents de la Base de Chambley

Le sous-secteur UXLz correspond à la zone non-commerciale, à visée récréative et de loisirs en devenir au contact de la ZAE ACTISUD.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UXL - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts			X
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles	X		

	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article UXL – 2.2 (2.2.1 / 2.2.2 / 2.2.3 / 2.2.4 / 2.2.5) pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UXL - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

UXL - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire.
- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

UXL - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone sauf dans les secteurs UXLb, UXLc et UXLd :

- ◆ Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière. Il devra faire partie intégrante du bâtiment d'activité ou sera accolé à celui-ci sans pouvoir dépasser une surface de plancher de 100m².
- ◆ Les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les règles précédentes peuvent faire l'objet de rénovation et d'amélioration à condition qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone. Elles peuvent également faire l'objet d'extension limitées. Pour être qualifiée « d'extension limitée », l'extension doit avoir pour effet de ne pas accroître de plus de 20 % la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 20 % l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire.

UXL - 2.2.1 – Sont admises sous conditions dans le secteur UXLa, mais interdites dans le reste de la zone :

- ◆ Les constructions à usage d'entrepôt.
- ◆ Les constructions à usage d'industrie à condition d'être directement lié au caractère dominant de la zone et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec son caractère (ex : mécanique et réparation d'aéronef...)
- ◆ Les constructions et installations liées aux autres équipements recevant du public
- ◆ Les constructions et installations liées aux locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ◆ Les constructions et installations liées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition qu'elles soient en lien avec le développement du campus aéronautique.

UXL - 2.2.2 - Sont également admises, mais uniquement dans le secteur UXLz :

- ◆ Les constructions, installations et extensions à usage d'agricole
- ◆ Les constructions, installations et extensions liées à l'activité de restauration, d'hôtel et autres hébergements touristiques.

UXL - 2.2.3 – Dans le secteur UXLb, seules sont admises :

- ◆ Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité de circuit automobile présente sur la zone à la date d'approbation du PLUi.
- ◆ Les constructions à usage d'équipements sportifs à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité de circuit automobile présente sur la zone à la date d'approbation du PLUi.

UXL - 2.2.4 - Dans le secteur UXLc, seules sont admises :

- ◆ Les constructions et installations strictement liées à la station d'énergie (gaz...) pour les aéronefs utilisateurs de la base de Chambley.

UXL - 2.2.5 - Dans le secteur UXLd, seules sont admises :

- ◆ Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement permettant la valorisation et l'utilisation d'aéronefs. Tout logements devra nécessairement être conçus avec un stationnement d'aéronef (emplacement aérien, carpot, garages...).

Article UXL - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UXL - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UXL - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale :

L'emprise au sol est limitée à :

- 50% de la surface du secteur au sein des secteurs **UXLa**
- 3% de la surface du secteur au sein des secteurs **UXLb et UXLc**

- 50% de la surface de l'unité foncière pour les secteurs **UXLd**, sauf pour les parcelles de moins de 400m² pour lesquelles aucune règle ne s'applique.
De plus, au sein des secteurs **UXLd** :
 - L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15m².
 - Les piscines (bassin et margelles) sont limitées à 50m²
- 30% de la surface du secteur pour le secteur **UXLz**

UXL - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

Les règles en matière hauteur sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 4** ».

- ◆ Les constructions et installations seront limitées à 12 mètres de hauteur.
- ◆ Les annexes seront limitées à 4 mètres de hauteur, avec une majoration possible de 50% de cette hauteur limite, pour les installations ou équipements spécifiques liés à une activité (cuves...).

UXL - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées en recul minimum de 6 mètres depuis l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue ;
- Afin de réaliser un décrochement permettant de mettre en valeur l'espace public ;
- Pour la sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

UXL - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée, à condition que :

- des mesures de sécurité soient prises (murs coupe-feu) ;
- ces constructions ne soient pas de nature à compromettre la bonne utilisation des parcelles voisines.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

UXL - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UXL - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UXL - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UXL - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
- ◆ Les constructions ne devront pas présenter plus de 3 couleurs différentes (hors enseigne).

UXL - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Des règles spécifiques s'appliquent à la zone sans distinction entre le front de rue et les limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres
- Elles doivent être constituées soit :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide ;
 - soit d'éléments végétaux doublé d'un grillage ;
 - soit d'un grillage rigide ou un dispositif à claire-voie.

UXL - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article UXL - 6 : Traitement environnemental et paysager**UXL - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables****UXL - 6.1.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables des secteurs UXLa et UXLc**

Au sein des secteurs UXLa et UXLc, un minimum de 30% de surface perméable est imposé, dont la moitié de « pleine-terre ».

UXL - 6.1.2 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables du secteur UXLb

Au sein du secteur UXLb, un minimum de 50% de surface perméable est imposé, dont la moitié de « pleine-terre ».

UXL - 6.1.3 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables du secteur UXLd

- Pour les unités foncières strictement inférieures à 400 m², au minimum 20 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace « perméable ».
- Pour les unités foncières comprise entre 400 m² et 650 m² inclus, au minimum 30 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de « pleine terre ».
- Pour les unités foncières de plus de 650m², au minimum 40 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de « pleine terre ».

UXL - 6.1.4 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables du secteur UXLz

Un minimum de 60% de surface de surface perméable, dont la moitié de « pleine-terre » est imposé sur l'ensemble du secteur.

UXL - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

UXL - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

Pour les espaces naturels, agricoles, jardins ou espaces verts à préserver, constitutifs de l'**armature écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

UXL - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article UXL - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement de gardiennage créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places exigibles par logement
- ◆ Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations le nombre de places exigibles pourra être réduit de 20% afin de permettre la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux**Article UXL - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article UXL - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

3. TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES À URBANISER

3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** correspond à une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle.

L'indice « d » renvoi à l'identification de secteurs à urbaniser en enveloppe urbaine

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AU - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Autres hébergements touristiques		X	
	Hôtel		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Cinéma		X	
	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux			X
Exploitations agricoles et forestières	Centre des congrès et d'exposition		X	
	Exploitations agricoles		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Exploitations forestières		X	
	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **1AU – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article 1AU - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

1AU - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire.
- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

1AU - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone

- ◆ La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ■ ■ ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés
- ◆ Les constructions à destination de bureaux, d'artisanat et commerces de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition de ne pas porter atteinte au caractère majoritairement résidentiel de la zone : pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,..).
- ◆ À l'exception des secteurs **1AU-12 (Dommartin-la-Chaussée) | 1AU-37-1, 1AUd-37 et 1AU-37-2 (Seicheprey) | 1AU-46 (Xammes)** les constructions y sont autorisées exclusivement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ou en tranche, sans entraver la bonne réalisation des tranches suivantes.
- ◆ Au sein des OAP concernées :
 - le secteur **1AUd-22-2a (Jouy-aux-Arches)** sera obligatoirement urbanisé avant le secteur **1AUd-22-2b (Jouy-aux-Arches)**
 - le secteur **1AUd-32a (Puxieux)** sera obligatoirement urbanisé avant le secteur **1AUd-32b (Puxieux)**.
 - Le secteur **1AU-10a (Corny-sur-Moselle)** sera obligatoirement urbanisé avant les secteurs **1AU-10b (Corny-sur-Moselle)**.

Article 1AU - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les parcelles de moins de 400m² pour lesquelles aucune règle ne s'applique.
- ◆ L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20m².
- ◆ Les piscines (bassin et margelle) sont limitées à 50m².

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUd :

- ◆ L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les parcelles de moins de 400m² pour lesquelles aucune règle ne s'applique.

1AU - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs.
- ◆ Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable et traité en attique.
- ◆ Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout.
- ◆ Les règles au point précédent ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

1AU - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, ou dans les secteurs listés ci-dessous, la ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées en respectant un recul minimum de 6 m depuis l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- ◆ Dans les secteurs **1AUd-18 et 1AU-18 (Hagéville) | 1AU-32a et 1AUd-32 (Puxieux) | 1AU-46 (Xammes) | 1AU-47 (Xonville)**, la construction principale s'implantera strictement à 6 mètres de l'alignement ou la limite qui s'y substitue.
- ◆ Dans les secteurs **1AU-1-2 (Ancy-Dornot) | 1AU-3 (Arry) | 1AU-6 (Bernécourt) | 1AUd-11 (Dampvitoux) | 1AUd-28 (Novéant-sur-Moselle) | 1AU-32b (Puxieux) | 1AU-35 (St-Baussant)**, l'implantation de la construction principale pourra être réalisée dès l'alignement ou la limite qui s'y substitue ou à 3 mètres minimum.
- ◆ Dans les secteurs **1AU-3-1 (Ancy-Dornot) | 1AU-17 (Gorze) | 1AU-33-1 (Rembercourt-sur-Mad) | 1AU-37-1 et 1AUd-37d (Seicheprey) | 1AU-41 (Vandelainville) | 1AU-44-1 (Villecey-sur-Mad)** la construction principale s'implantera à 6 mètres maximum de l'alignement ou la limite qui s'y substitue.
- ◆ Dans le secteur **1AU-12 (Dommartin-la-Chaussée)** dits secteurs « effet village-lorrain », la construction principale doit être implantée dans le prolongement des façades sur rue des constructions voisines disposant d'usoir. Dans le cas où les constructions voisines en sont dépourvues, les façades sur rue des nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul compris entre 4 et 6 mètres mesuré depuis l'alignement.
Les façades sur rue des constructions principales de l'opération devront être implantées à une même distance de l'alignement.
- ◆ Dans le secteur **1AU-4 (Bayonville-sur-Mad)**, dits secteurs « effet jardin », les façades sur rue des nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul compris entre 4 et 6 mètres mesuré depuis l'alignement.
Les façades sur rue des constructions principales de l'opération devront être implantées à une même distance de l'alignement.

- ◆ Les constructions annexes et les piscines ne peuvent s'implanter à l'avant des façades sur rue des constructions principales.

1AU - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- ◆ Au sein des secteurs **1AU-26 (Mandres-aux-quatre-Tours) | 1AU-32a (Puxieux)** les constructions principales s'implanteront sur au moins une limite séparative. Toute nouvelle construction principale devra être à minima mitoyenne avec un pignon en attente d'une construction voisine.
- ◆ Les constructions annexes devront s'implanter en limite séparatives ou respecter un retrait minimum de 3 mètres, sauf les abris de jardin et les piscines qui pourront se mettre en limite séparative ou à 1 mètre.

1AU - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article 1AU - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

- ◆ Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

1AU - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

De plus, des règles particulières s'appliquent à cette zone :

- ◆ Les éléments techniques nécessaires au refroidissement ou chauffage de la construction (climatiseurs, pompe à chaleur...) ne peuvent être autorisés en façade sur rue, à moins qu'ils ne soient pas visibles des voies et emprises publiques. Le caractère non-visible depuis les voies et emprises publiques devra être démontré lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- ◆ Les toitures d'aspect « bac acier » ne sont autorisées que dans le cas de toiture à très faible pente (moins de 10°) et à condition de s'harmoniser avec les couleurs des toitures environnantes.
- ◆ Les abris de jardin visibles des voies et emprises publiques devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.
- ◆ Au sein des secteurs **1AU-1-1, 1AU-1-2n 1AU-3-1 et 1AUd-1 (Ancy-Dornot) | 1AU-3 (Arry) | 1AU-6 (Bernécourt) | 1AU-12 (Dommartin-la-Chaussée) | 1AUd-18 et 1AU-18 (Hagéville) | 1AU-20 (Hannonville-Suzémont) | 1AU-22, 1AUd-22, 1AUd-22-2a, 1AUd-22-2b et 1AUd-22-1 (Jouy-aux-Arches) | 1AU-26 (Mandres-aux-quatre-Tours) | 1AU -28 (Novéant-sur-Moselle) | 1AU-32, 1AU-32a, 1AU-32b et 1AUd-32 (Puxieux) | 1AU-33 et 1AU-33-1 (Rembercourt-sur-Mad) | 1AU-46 (Xammes)**, les toitures des constructions seront à deux pans avec un faitage parallèle à la voie publique d'accès.

Toutefois si la construction est située à l'angle de deux rues, elle pourra présenter une toiture à 3 ou 4 pans (sauf toiture pyramidale).

- ◆ Au sein des secteurs **1AU-18 et 1AUd-18 (Hagéville)**, les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pans avec un faitage parallèle à la voie publique d'accès.
- ◆ Au sein des secteurs **1AU-1-1, 1AU-1-2, 1AU-3-1 et 1AUd-1 (Ancy-Dornot) | 1AU-12 (Dommartin-la-Chaussée) | 1AU-22, 1AUd-22, 1AUd-22-2a, 1AUd-22-2b et 1AUd-22-1 (Jouy-aux-Arches) | 1AU-32, 1AU-32a, 1AU-32b et 1AUd-32 (Puxieux) | 1AU-37 et 1AUd-37 (Seicheprey) | 1AU-41 et 1AUd-41 (Vandelainville) | 1AU-46 (Xammes)** les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge à l'exception des toitures plates et des toitures à très faibles pentes (moins de 10°).
- ◆ Au sein des secteurs **1AU-3 (Arry) | 1AU-8 (Chambley-Bussières) | 1AU-12 (Dommartin-la-Chaussée) | 1AU-20 (Hannonville-Suzémont) | 1AU-22, 1AUd-22, 1AUd-22-2a, 1AUd-22-2b et 1AUd-22-1 (Jouy-aux-Arches) | 1AUd-28 et 1AU-28 (Novéant-sur-Moselle) | 1AU-33 et 1AU-33-1 (Rembercourt-sur-Mad) | 1AU-39 (Thiaucourt-Regniéville)** les toitures plates sont autorisées à conditions, si elles sont inaccessibles, d'être végétalisées ou de disposer de dispositifs photovoltaïques ou thermiques.
Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 30 m² ;
 - aux réalisations en attique
- ◆ Au sein des secteurs **1AU-6 (Bernécourt) | 1AU-16 (Flirey) | 1AU-26 (Mandres-aux-quatre-Tours) | 1AUd-28 et 1AU-28 (Novéant-sur-Moselle) | 1AU-32, 1AU-32a, 1AU-32b et 1AUd-32 (Puxieux) | 1AU-43 (Vilcey-sur-Trey) | 1AU-46 (Xammes)** les toitures plates sont interdites sur les constructions principales, mais autoriser sur les annexes et/ou extensions.

1AU - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de clôture sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

- ◆ Dans le secteur **1AU-4 (Bayonville-sur-Mad)**, dits secteurs « effet jardin », l'ensemble des dispositions générales s'appliquent, à l'exception de la hauteur de la clôture en façade sur rue qui est différente. Celle-ci ne devra pas mesurer plus de 1,20 mètres de hauteur.
- ◆ Dans le secteur **1AU-12 (Dommartin-la-Chaussée)** dits secteurs « effet village-lorrain », les clôtures sont interdites à l'alignement et sur les limites séparatives latérales comprises entre l'alignement et la façade sur rue de la construction principale. En façade sur rue, les clôtures ne sont autorisées que si celles-ci sont dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale ou en retrait de celle-ci.
- ◆ Dans le secteur **1AUd-22 (Jouy-aux-Arches)** l'ensemble des dispositions générales s'appliquent, à l'exception de la possibilité de grillages en façade sur rue. Les grillages seront interdits en façade sur rue.

1AU - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicable à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article 1AU - 6 : Traitement environnemental et paysager

1AU - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en « espace perméable », voire de « pleine-terre » en respectant les proportions suivantes :

- ◆ Pour les unités foncières strictement inférieures à 400 m², au minimum 20 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace « perméable ».
- ◆ Pour les unités foncières comprise entre 400 m² et 650 m² inclus, au minimum 30 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de « pleine terre ».
- ◆ Pour les unités foncières de plus de 650m², au minimum 40 % de l'unité foncière doit être aménagée en espace de « pleine terre ».

1AU - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Pour toute opération d'habitation réalisée sur une unité foncière de plus de 5 000 m², il doit être aménagé un espace vert commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 10% de l'unité foncière.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

1AU - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

Les règles en matière de gestion des espaces verts et continuités écologiques sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

1AU - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** ».

Article 1AU - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher de logement entamée dans la limite de 3 places exigibles par logement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 1AU - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article 1AU - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

- ◆ Dans le secteur **1AU-12 (Dommartin-la-Chaussée)** les dispositifs d'assainissement individuel s'implanteront obligatoirement à l'arrière de la construction principale.

3.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

La **zone 1AUE** correspond à une zone à urbaniser à vocation d'équipements publics.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUE - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Hôtel		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **1AUE – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article 1AUE - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

1AUE - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.

1AUE - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les installations classées, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone ;

Article 1AUE - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ Non réglementée.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUE - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1AUE - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ Non règlementé

1AUE - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

Les règles en matière hauteur sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 4** ».

La hauteur des constructions sera définie de manière à assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale de celles-ci.

1AUE - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles en matière Implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 4** ».

1AUE - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

1AUE - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- ◆ Non règlementé

Article 1AUE - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou disposer de dispositifs d'énergie renouvelable adaptés aux toitures de type panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

1AUE - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

- ◆ Non règlementé

1AUE - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicable à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article 1AUE - 6 : Traitement environnemental et paysager**1AUE - 6.1** – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- ◆ Non règlementé

1AUE - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- ◆ Toute aire de stationnement de plus de 4 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement.
- ◆ Pour les stationnements couverts par un dispositif de type ombrières, il pourra être dérogé à la règle ci-dessus :
 - Soit en regroupant les arbres en bosquets en dehors de l'espace de stationnement
 - Soit en recourant à une strate arbustive 2 fois équivalente à la règle ci-dessus imposée pour les arbres.

1AUE - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

Les règles en matière de gestion des espaces verts et continuités écologiques, sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

1AUE - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** ».

Article 1AUE - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

- ◆ Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations le nombre de places exigibles pourra être réduit de 20% afin de permettre la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux**Article 1AUE - 8** : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article 1AUE - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

3.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUXC

La zone **1AUXC** correspond à une zone à urbaniser à vocation artisanale et commerciale.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUXC - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Hôtel	X		
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Cinéma	X		
	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux	X		
Exploitations agricoles et forestières	Centre des congrès et d'exposition		X	
	Exploitations agricoles		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Exploitations forestières		X	
	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **1AUXC – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article 1AUXC - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

1AUXC - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire.
- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation.
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

1AUXC - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions à usage d'habitation pour les activités autorisées dans la zone dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière. Il devra faire partie intégrante du bâtiment d'activité ou sera accolé à celui-ci sans pouvoir dépasser une surface de plancher de 100m².

Article 1AUXC - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- ◆ 1AUXC - 3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations
- ◆ 1AUXC - 3.2 – Majoration des volumes constructibles
- ◆ 1AUXC - 3.3 – Prescriptions différenciées entre RDC et étages
- ◆ 1AUXC 3.4 – Diversité commerciale
- ◆ 1AUXC 3.5 – Programmes de logements

Non réglementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUXC - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AUXC - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.

1AUXC - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

Les règles en matière hauteur sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 4** ».

- ◆ Les constructions et installations seront limitées à 12 mètres de hauteur.

- ◆ Les annexes seront limitées à 4 mètres de hauteur hors-tout, avec une majoration possible de 50% de cette hauteur limite, pour les installations ou équipements spécifiques liés à une activité (cuves...).

1AUXC - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres depuis l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue ;
- Afin de réaliser un décrochement permettant de mettre en valeur l'espace public ;
- Pour la sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

1AUXC - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée, à condition que :

- des mesures de sécurité soient prises (murs coupe-feu) ;
- ces constructions ne soient pas de nature à compromettre la bonne utilisation des parcelles voisines.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

1AUXC - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

La construction à usage d'habitation pour les activités autorisées dans la zone devra faire partie intégrante du bâtiment d'activité ou sera accolée.

Article 1AUXC - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AUXC – 5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
- ◆ Les constructions ne devront pas présenter plus de 3 couleurs différentes (hors enseigne).

1AUXC - 5.2. – Caractéristiques des clôtures

Des règles spécifiques s'appliquent à la zone sans distinction entre le front de rue et les limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres
- Elles doivent être constituées soit :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide ;
- soit d'éléments végétaux doublé d'un grillage ;
- soit d'un grillage rigide ou un dispositif à claire-voie.

1AUXC - 5.3. – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicable à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article 1AUXC - 6 : Traitement environnemental et paysager

1AUXC - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute parcelle devra comporter à minima 40% de surface de surface perméable, dont la moitié de « pleine-terre ». Pour les parcelles de moins de 1 500m², la part minimale de surface perméable sera de 30% dont la moitié de « pleine-terre ».

1AUXC - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

1AUXC - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

Les règles en matière de gestion des espaces verts et continuités écologiques, sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

1AUXC - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article 1AUXC - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement de gardiennage créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places exigibles par logement

- ◆ Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations le nombre de places exigibles pourra être réduit de 20% afin de permettre la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 1AUXC - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article 1AUXC - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

3.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUXI

La zone 1AUXI correspond à une zone à urbaniser à vocation industrielle.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUXI - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Hôtel		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Dès lors que la case « *Conditions* » est cochée, se référer à l'article 1AUXI – 2.2 pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article 1AUXI - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

1AUXI - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire.
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- ◆ Les carrières, décharges
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.
- ◆ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

1AUXI - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- ◆ Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière. Il devra faire partie intégrante du bâtiment d'activité ou sera accolé à celui-ci sans pouvoir dépasser une surface de plancher de 100m².
- ◆ Les constructions à destination forestière, à condition qu'elles ne pas générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement, autorisation et déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

Article 1AUXI - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 1AUXI - 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AUXI - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.

1AUXI - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

Les règles en matière hauteur sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 4** ».

1AUXI - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées en recul minimum de 5 m depuis l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue ;
- Afin de réaliser un décrochement permettant de mettre en valeur l'espace public ;
- Pour la sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

1AUXI - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée, à condition que :

- des mesures de sécurité soient prises (murs coupe-feu) ;
- ces constructions ne soient pas de nature à compromettre la bonne utilisation des parcelles voisines.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes. Dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans jamais aggraver la situation initiale.

1AUXI - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementée.

Article 1AUXI - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AUXI - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
- ◆ Les constructions ne devront pas présenter plus de 3 couleurs différentes (hors enseigne).

1AUXI - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Des règles spécifiques s'appliquent à la zone sans distinction entre le front de rue et les limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres
- Elles doivent être constituées soit :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage rigide ;
 - soit d'éléments végétaux doublé d'un grillage ;
 - soit d'un grillage rigide ou un dispositif à claire-voie.

1AUXI - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicable à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article 1AUXI - 6 : Traitement environnemental et paysager

1AUXI - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute parcelle devra comporter à minima 25% de surface perméable, sauf pour les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » pour lesquels le minimum de surface perméable sera de 20%.

Pour les parcelles de moins de 1 500m², la part minimale de surface perméable sera de 15%.

1AUXI - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ Les espaces libres de construction doivent être plantés ou aménagés en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

1AUXI - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

Les règles en matière de gestion des espaces verts et continuités écologiques, sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

1AUXI - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** ».

Article 1AUXI - 7 : Stationnement

Le **stationnement des véhicules**, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des règles en matière de stationnement fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement de gardiennage créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places exigibles par logement
- ◆ Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations le nombre de places exigibles pourra être réduit de 20% afin de permettre la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 1AUXI - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article 1AUXI - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

3.5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 2AU - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **2AU – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article 2AU - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

2AU - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

2AU - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 2AU - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

2AU - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

Non règlementé.

2AU - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

Non règlementé.

2AU - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

2AU - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

2AU - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article 2AU - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Non règlementé.

2AU - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Non règlementé.

2AU - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Non règlementé.

2AU - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 2AU - 6 : Traitement environnemental et paysager

2AU - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

2AU - 6.2 – Obligations de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs

Non règlementé.

2AU - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

Non règlementé.

2AU - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé.

Article 2AU - 7 : Stationnement

Non règlementé.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 2AU - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementé.

Article 2AU - 9 : Desserte par les réseaux

Non règlementé.

4. TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La **zone A** correspond aux principaux secteurs agricoles du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'indice « p » correspond aux secteurs agricoles inconstructibles à préserver pour leur qualité paysagère et/ou leur vulnérabilité environnementale.

L'indice « c » correspond aux secteurs agricoles constructibles à la hauteur limitée pour des raisons paysagères.

L'indice « v » correspond aux secteurs agricoles inconstructibles concernés par le périmètre de l'AOC « Vin de Moselle ».

Elle comprend 3 secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

- STECAL A-40 (Tronville)
- STECAL A-43-1 et A-43-2 (Vilcey-sur-Trey)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Autres hébergements touristiques		X	
	Hôtel		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X

	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **A - 2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article A - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

A - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- ◆ De plus toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article A - 2.2 ; 2.3 ; 2.4 et 2.5 sont interdites.

A - 2.2 - Sont admis sous conditions uniquement dans la zone A et les secteurs Ac :

- ◆ Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sont admis :
 - Les constructions à destination agricole à condition de respecter les distances d'éloignement conformément aux réglementations en vigueur ;
 - Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
 - Les constructions d'habitation, leur dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation. Une seule construction d'habitation est autorisée par exploitation individuelle, deux lorsqu'il s'agit d'une exploitation groupée (type GAEC).
 - Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de restauration, et/ou d'hébergement touristique autre qu'hôtel, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles constituent une activité secondaire ;
 - qu'elles soient implantées à 100 mètres maximum d'un bâtiment agricole de l'exploitation ;
 - Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment les voiries, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration, éoliennes...) dès lors qu'elles ne peuvent être réalisées en zone urbaines ou à urbaniser, en raison de leur incompatibilité avec le caractère de ces zones (sonores, olfactives...).
- ◆ Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLUi à vocation d'habitat et non liée à l'activité agricole, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admises :
 - des extensions des habitations principales ne doit pas accroître de plus de 20 % la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 20 % l'emprise au sol initiale de la construction (le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire), et à condition que cette augmentation ne dépasse pas 50m² d'emprise au sol.
 - Les annexes à raison d'une par unité foncière et à condition de se situer à 30 mètres maximum de la construction principale

- Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination des bâtiments repérés au règlement graphique et à condition que ce soit pour du logement et dans la mesure que les obligations en termes de raccordements aux réseaux publics, de conditions d'hygiène et de sécurité sont respectées.
Pour le bâtiment **23-01 (Limey-Remenauville)** est également autorisé le changement destination vers la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

A - 2.3 - Sont admis sous conditions uniquement dans les secteurs Ap :

- ◆ Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux naturels et agricoles ;
- ◆ L'entretien ou la requalification de voie ou voirie existante.
- ◆ Les cheminements et espaces de stationnement public liés à la mise en valeur du site et à condition qu'ils soient perméables.
- ◆ Seuls les procédés de production d'énergie en toiture sont autorisés. Les dispositifs d'énergies renouvelables de type éolienne, panneaux photovoltaïques au sol sont interdits.
- ◆ L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment et, pour les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, sans aggravation de la situation initiale, ni création de nouvelles non-conformités.

A - 2.4 - Sont admis sous conditions uniquement dans les secteurs Av :

- ◆ Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux naturels et agricoles ;
- ◆ Les travaux de plantation et d'entretien de la vigne ou autres entretien et cultures agricoles.
- ◆ L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment et, pour les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, sans aggravation de la situation initiale, ni création de nouvelles non-conformités.
- ◆ Les cheminements et espaces de stationnement public liés à la mise en valeur du site et à condition qu'ils soient perméables.
- ◆ Seuls les procédés de production d'énergie en toiture sont autorisés. Les dispositifs d'énergies renouvelables de type éolienne, panneaux photovoltaïques au sol sont interdits.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol, de manière mesurée et à condition qu'ils soient strictement liés à l'aménagement des terrains pour faciliter la culture agricole (plantation de vignes ou vergers en terrasse par exemple). Dans les secteurs soumis à des risques ou aléas « mouvements de terrain » se conformer à la réglementation en vigueur.
- ◆ Les défrichements, conformément à la réglementation en vigueur.
- ◆ L'entretien ou la requalification de voie ou voirie existante.

A - 2.5 - Dans les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants sont également autorisées :

- ◆ **Dans le secteur A-40 (Tronville)** les constructions et extensions mesurées liées à l'activité équestre à condition qu'ils soient de dimensions limitées (cf. article 4).
- ◆ **Dans le secteur A-43-1 (Vilcey-sur-Trey)**, les extensions mesurées du restaurant (sous-destination « restauration ») existant à la date d'approbation du PLUi à condition qu'ils soient de dimensions limitées, ainsi que les constructions et installations agricole dans les conditions fixées en zone A.
- ◆ **Dans le secteur A-43-2 (Vilcey-sur-Trey)**, la réfection du bâtiment existant ainsi que des extensions mesurées à usage d'entrepôt (sous-destination « entrepôt »), à condition que l'usage du bâtiment ne nécessite ni réseaux, ni système d'assainissement.

Article A - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article A - 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

A - 4.1.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

L'emprise au sol :

- des constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 150m².
- des extensions des habitations principales ne doit pas accroître de plus de 20 % la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 20 % l'emprise au sol initiale de la construction (le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire), et à condition que cette augmentation ne dépasse pas 50m² d'emprise au sol.
- des annexes aux habitations principales est limitée à 15m² par unité foncière.

A – 4.1.2 - Dans les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants sont également autorisées :

- ◆ **Dans les secteurs A-10 (à Tronville)** les constructions et extensions mesurées nouvelles liées à l'activité équestre dans la limite de 100m² d'emprise au sol cumulée.
- ◆ **Dans le secteur A-43-1 (à Vilcey-sur-Trey)**, sont autorisés les extensions mesurées du restaurant existant. Elles ne doivent pas accroître de plus de 20 % la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 20 % l'emprise au sol initiale de la construction (le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire), et à condition que cette augmentation ne dépasse pas 100m² d'emprise au sol. Toute construction ou extension agricole est soumise aux règles de la zone A.
- ◆ **Dans le secteur A-43-2 (à Vilcey-sur-Trey)**, les extensions mesurées du bâtiment existant. Elles ne doivent pas accroître de plus de 20 % la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 20 % l'emprise au sol initiale de la construction (le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire).

A - 4.2.1 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

En zone A :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 12 mètres hors tout pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
Une majoration de la hauteur maximale est possible, dans la limite de 50% de la construction agricole la plus haute, sans dépasser 15m pour les installations ou équipements spécifiques nécessaires à l'activité agricole (silos...).
 - 6 mètres à l'égout ou 8 mètres à la faitière mètres pour les constructions à usage d'habitation et les activités accessoires (commerces, artisanat, bureau, ...) ;
 - 3,50 mètres à l'égout pour les annexes aux habitations principales et 4,50 mètres au faitage ;

En zone secteur Ac :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 7 mètres hors tout pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ;

- 6 mètres à l'égout ou 7 mètres à la faitière mètres (R+1) pour les constructions à usage d'habitation et les activités accessoires (commerces, artisanat, bureau, ...) ;
- 3,50 mètres à l'égout pour les annexes aux habitations principales et 4,50 mètres au faitage ;

A – 4.2.1 - Dans les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants :

Dans les secteurs A-40 (Tronville), A-43-1 et A-43-2 (Vilcey-sur-Trey) et A-46 (Xammes), la hauteur maximale de référence correspond à celle de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.

A - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations doivent être implantée en recul minimum :
 - De 10 mètres par rapport aux voies et emprises publique ;
 - De 21 m par rapport à l'axe des routes départementales.
- ◆ Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions autorisées des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI, à condition que cela n'aggrave pas la situation initiale.

A - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière. Ce retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

A - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- ◆ Les constructions d'habitation, leur dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation. Une seule construction d'habitation est autorisée par exploitation.
- ◆ Les constructions à vocation d'habitat, non liées à l'activité agricole et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisées de disposer d'une annexe par unité foncière, à condition de se situer à 30 mètres maximum de la construction principale

Article A - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

A - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

A - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

De plus, des règles particulières s'appliquent à cette zone :

La réflexion sur la qualité architecturale et paysagère du projet devra être menée après lecture du guide « Démarche d'intégration paysagère des bâtiments agricoles » du PNR de Lorraine annexé au présent document.

- ◆ Toutes les nouvelles constructions ou leurs extensions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- ◆ Toutes les nouvelles constructions agricoles ou leurs extensions recourant à des matériaux d'aspect métallique en façade (hangar agricole...) devront utiliser des matériaux de couleurs sombres (pas de couleurs vives, criardes ou réfléchissantes) qui s'intègrent dans le paysage.
- ◆ Les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge ou sombre (tuile, bac acier...).
- ◆ Les matériaux légers sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère.
- ◆ Dans le cas de transformations de constructions existantes les matériaux utilisés devront présenter un aspect équivalent à l'existant teinte toiture et façade.
- ◆ Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.

A - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

- ◆ Les clôtures sont soumises à déclaration et :
 - doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages
 - doivent être posées à 0,30 mètres au-dessus de la surface du sol.
 - doivent être limitées à 1,20 mètres
 - de peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune
 - doivent être composées en matériaux naturels ou traditionnels.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
 - des élevages équin ;
 - érigées dans un cadre scientifique ;
 - revêtant un caractère historique et patrimonial ;
 - des domaines nationaux ;
 - posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
 - nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
 - posées autour des jardins ouverts au public ;
 - nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ;
- ◆ Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée strictement à moins de 150 mètres des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation.

A - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicable à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article A - 6 : Traitement environnemental et paysager

A - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Les règles en matière de surfaces éco-aménageables sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 6** ».

A - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ L'ensemble des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.
- ◆ Les cheminements piétons et les stationnements devront être perméables.

A - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

Pour les espaces naturels et agricoles à préserver, constitutifs de l'**armature écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

- ◆ Les constructions devront être accompagnées d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage, notamment sous forme d'écran végétal constitué par la plantation d'arbres de hautes tiges.

A - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les constructions doivent respecter les conditions de traitement fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

Article A - 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : « **1.4 - Les obligations en matière de stationnement** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher de logement à vocation de logement entamée dans la limite de 3 places exigibles par logement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article A - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les voies publiques ou privées fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.6 Desserte par les voies publiques ou privées et les accès** ».

Article A - 9 : Desserte par les réseaux

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

- ◆ Dans le **secteur A-43-2 (Vilcey-sur-Trey)**, toute réfection et/ou d'extension du bâtiment existant, n'est rendue possible qu'à la condition que l'usage qui en est fait ne nécessite ni réseaux, ni système d'assainissement.

4.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La **zone N** correspond aux espaces à préserver en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, mais également des espaces à préserver afin de prévenir les risques.

- L'indice « p » correspond aux secteurs naturels au sein desquels les extensions des habitations existantes et la construction d'annexes sont interdites.
- L'indice « l » correspond aux secteurs naturels accueillant des équipements publics de loisirs,
- L'indice « e » correspond aux installations, aménagements et constructions d'équipements publics conséquents, situés en-dehors de l'enveloppe urbaine

Elle comprend des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

- L'indice « j » correspond aux STECAL des jardins situés à l'arrière des habitations, compris dans l'enveloppe urbaine.
- L'indice « cv » correspond aux STECAL des jardins et vergers nourriciers ceinturant les villages et distants des habitations.
 - Les STECAL suivants : N-1-1 et N-1-2 (Ancy-Dornot); N-2 (Arnaville) ; N-9 (Charey) ; N-10 (Corny-sur-Moselle) ; N-16 (Flirey) ; N-17 (Gorze) ; N-21 (Jaulny) ; N-26 (Mandres-aux-quatre-tours) ; N-39-1 ; N-39-2 (Thiaucourt-Regniéville) et N-47 (Xonville)

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N - 1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières			X
	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **N - 2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article N - 2 : Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

N - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- ◆ Les carrières et décharges

De plus toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N - 2.3 ; 2.4 ; 2.5 et 2.6 sont interdites.

N - 2.2 - Sont interdits dans toute les secteurs Np :

- ◆ Les extensions et annexes nouvelles liées aux habitations existantes.

N - 2.3 - Sont admis sous conditions dans la zone N et Np :

- ◆ Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité forestière ou agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), sont admis :
 - Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation forestière ;
 - Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment les voiries, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration, éoliennes...) dès lors qu'elles ne peuvent être réalisées en zone urbaines ou à urbaniser, en raison de leur incompatibilité avec le caractère de ces zones (sonores, olfactives...).
 - Les abris pour animaux sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - une emprise au sol maximale de 15 m²
 - un seul abri par unité foncière
 - des abris non-clos, à savoir ouvert à minima sur un côté
 - sans fondation (structure « poteaux » autorisée)
 - d'aspect bois en s'inscrivant dans la végétation
 - une hauteur limitée à 3m
- ◆ Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLUi à vocation d'habitat et sous réserve de ne pas compromettre l'activité et la qualité paysagère du site, sont admises :
 - des extensions des habitations principales ne doit pas accroître de plus de 20 % la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 20 % l'emprise au sol initiale de la construction (le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire), et à condition que cette augmentation ne dépasse pas 50m² d'emprise au sol.
 - Les annexes à raison d'une par unité foncière et à condition de se situer à 30 mètres maximum de la construction principale.

- ◆ Pour les constructions déjà existantes à la date d’approbation du PLUi, les changements de destination des bâtiments repérés au règlement graphique et à condition que ce soit pour du logement et dans la mesure que les obligations en termes de raccordements aux réseaux publics, de conditions d'hygiène et de sécurité sont respectées.
Pour le bâtiment **02-01 (Arnaville)** est également autorisé le changement destination vers l’ensemble des destinations autorisées en 2.6 pour le STECAL **N-2 (Arnaville)**.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, aménagements et installations admis dans la zone ;
- ◆ Les aménagements et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien ou à la gestion des milieux naturels.

N - 2.3 - Dans les secteurs Nj et Ncv sont admis sous conditions uniquement :

- ◆ Les abris de jardins, à raison d’un par unité foncière, et à condition qu’ils soient de dimensions limitées (cf. article 4). Pour les secteurs Nj, ils sont conditionnés au fait d’être liés à une habitation située à proximité.
- ◆ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu’elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- ◆ Les aménagements et installations légers nécessaires à la valorisation paysagère et écologique du site, ou à l'entretien et à la gestion des jardins, à condition qu’ils soient réversibles et d’emprise au sol limitée (ex : type tunnel maraicher, serre enterrée de faibles dimension...).
- ◆ L’entretien et réfections des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi sans aggraver les non-conformités préexistantes

N - 2.4 - Dans les secteurs NI, sont admis sous conditions uniquement :

- ◆ Dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l’activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), sont admis :
 - Les constructions à vocation de loisirs existantes ainsi que leurs extensions à condition qu’ils ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone ;
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu’elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

N - 2.5 - Sont admis sous conditions uniquement dans les secteurs Ne :

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements et installations d’intérêt collectif déjà présents au sein de ces zones.

N - 2.6 – Dispositions particulières des secteurs de taille et capacité d’accueil limitées :

Dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l’activité forestière ou agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), sont admis :

- ◆ **Dans les secteurs N-1-1 (à Ancy-Dornot), N-16 (à Flirey) et N-26 (à Mandres-aux-quatre-tours)** sont autorisées les constructions et extensions mesurées des activités existantes présent à la date d’approbation du PLUi, à condition d’être liées à « l’hébergement touristique autre que les hôtels ».
 - Pour le **secteur N-1-1**, seul de l’hébergement touristique léger est autorisé, à condition de ne pas dépasser plus de 5 hébergements sur site et qu’ils ne requièrent pas les réseaux publics.
 - Pour le **secteur N-16**, seul de l’hébergement touristique léger est autorisé, à condition de ne pas dépasser 2 hébergements supplémentaire sur site.
 - Pour le **secteur N-26**, en-dehors des extensions et rénovation globale possibles des constructions existantes (notamment bloc-sanitaire), toute nouvelle construction devra être légère et

démontable. Elle devra également être réalisée sur pilotis dans la limite de 2 constructions d'hébergements touristiques en veillant à son intégration paysagère.

- ◆ **Dans les secteurs N-1-2 (à Ancy-Dornot) et N-47 (à Xonville)** sont autorisées les constructions et extensions mesurées liées à « l'hébergement touristique autre que les hôtels », à condition d'être de l'hébergement touristique léger, de ne pas dépasser plus de 5 hébergements sur site et qu'ils ne requièrent pas les réseaux publics.
- ◆ **Dans les secteurs N-10 (à Corny-sur-Moselle) et N-21 (à Jaulny)** sont autorisées les constructions et extensions mesurées des activités existantes présent à la date d'approbation du PLUi, à condition d'être liées à « l'hébergement touristique autre que les hôtels », et/ou liées à la « restauration ».
- ◆ **Dans le secteur N-2 (à Arnville)** sont autorisées les constructions et extensions mesurées liées aux « locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés », aux « autres équipements recevant du public », à « l'artisanat et au commerce de détail », ainsi qu'à la « restauration » et aux « bureaux ».
- ◆ **Dans les secteurs N-9 (à Charey) et N-17 (Gorze)** sont autorisées les constructions et extensions mesurées des activités existantes liées à la pratique religieuse. Ces activités entrent dans la sous-destination des « autres équipements recevant du public ».
- ◆ **Dans le secteur N-39-1 (à Thiaucourt-Regniéville)** sont autorisées les constructions et extensions mesurées liées aux « salles d'art et de spectacle », dans le cadre de la pérennité et le développement du musée existant à la date d'approbation du PLU.
- ◆ **Dans le secteur N-39-2 (à Thiaucourt-Regniéville)** sont autorisées les constructions et extensions mesurées des activités récréatives existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition d'être liées aux « équipements sportifs » existant sur le secteur (ball-trap).

Article N - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ En zone N, l'emprise au sol des extensions des habitations principales ne doit pas accroître de plus de 20 % la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 20 % l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, et à condition que cette augmentation ne dépasse pas 50m² d'emprise au sol.
- ◆ En zone N, l'emprise au sol des annexes des habitations principales est limitée à 15m² par unité foncière.
- ◆ L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière est limitée à 100m².
- ◆ Dans les secteurs Nj, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m² par unité foncière.
 - Au sein des secteurs **Nj-16 (Flirey) | Nj-18 (Hagéville) | Nj-19 (Hamonville) Nj-20 (Hannonville-Suzémont) | Nj-24 (Lironville) | Nj-26 (Mandres-aux-quatre-Tours) Nj-46 (Xammes)** l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **20m²** par unité foncière.

- Au sein des secteurs **Nj-2 (Arnaville) | Nj-4 (Bayonville-sur-Mad) | Nj-6 (Bernécourt) | Nj-28 (Novéant-sur-Moselle) | Nj-31 (Prény) | Nj-33 (Rembercourt-sur-Mad) | Nj-38 (Sponville) | Nj-41 (Vandelainville) | Nj-45 (Waville)** l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **12m²** par unité foncière.
- Au sein des secteurs **Nj-1 (Ancy-Dornot) | Nj-13 (Essey-et-Maizerais) | Nj-17 (Gorze) | Nj-21 (Jaulny) | Nj-22 (Jouy-aux-Arches) | Nj-39 (Thiaucourt-Regniéville)** l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **7m²** par unité foncière.
- ◆ Dans les secteurs Ncv, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **5 m²** par unité foncière.

4.1.1 Dispositions particulières dans les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants :

- ◆ **Dans les secteurs N-1-1 (Ancy-Dornot) et secteur N-2 (Arnaville)**, l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles et extensions à la date d'opposabilité du PLUi est limitée à 20m² cumulée.
- ◆ **Dans les secteurs N-16 (Flirey) et N-39-1 (Thiaucourt-Regniéville)**, l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles et extensions à la date d'opposabilité du PLUi est limitée à 50m² cumulée.
- ◆ **Dans les secteurs N-1-2 (Ancy-Dornot), N-9 (Charey), N-21 (Jaulny) et N-47 (Xonville)** l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles et extensions à la date d'opposabilité du PLUi est limitée à 100m² cumulée.
- ◆ **Dans le secteur N-26 (Mandres-aux-quatre-tours)** l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles et extensions à la date d'opposabilité du PLUi est limitée à 130m² cumulée.
- ◆ **Dans le secteur N-10 (Corny-sur-Moselle)** l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles et extensions à la date d'opposabilité du PLUi est limitée à 200m² cumulée.
- ◆ **Dans le secteur N-17 (Gorze)** l'emprise au sol cumulée des aménagements, installations et constructions existantes et nouvelles, ainsi que leurs extensions ne devra pas dépasser 10% de la surface totale du secteur.
- ◆ **Dans le secteur N-39-2 (Thiaucourt-Regniéville)** l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles et extensions à la date d'opposabilité du PLUi est limitée à 20m² cumulée.

N - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ La hauteur maximale des constructions en zone N est fixée à :
 - 9 mètres hors tout pour les constructions et extensions destinées à l'exploitation forestière et à l'exploitation agricole ;
 - 6 mètres à l'égout et 8 mètres à la faitière (R+1) pour les constructions et extensions à usage d'habitation et les activités accessoires (bureau...) ;
 - 3,50 mètres à l'égout pour les annexes et 4,50 mètres au faitage ;
- ◆ Dans les secteurs Nj, la hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres hors-tout.
- ◆ Dans les secteurs Ncv, la hauteur des abris de jardins est limitée à 2,5 mètres hors-tout.

4.2.1 Dispositions particulières dans les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants :

- ◆ **Dans les secteurs N-1-1 et N-1-2 (Ancy-Dornot), N-16 (Flirey) et N-47 (Xonville)**, la hauteur est limitée à 7,5m hors-tout pour de l'hébergement insolite dans les arbres, sinon elle est limitée à 3,5m. Dans le cas de construction d'hébergement dans les arbres, la hauteur est calculée du point le plus bas du terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction (et non depuis la plateforme).
- ◆ **Dans le secteur N-26 (Mandres-aux-quatre-tours)**, la hauteur est limitée à 6 mètres. Dans le cas de construction d'hébergement touristique léger sur pilotis, la hauteur est calculée du point le plus bas du terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction (et non depuis la plateforme).

- ◆ **Dans les secteurs N-2 (Arnaville)** la hauteur des constructions ou extensions ne devra pas dépasser le point le plus haut au faitage de la construction principale.
- ◆ **Dans les secteurs N-10 (Cornny-sur-Moselle), N-21 (Jaulny) et N-39-1 (Thiaucourt-Regniéville)** la hauteur est limitée à 7,5m hors-tout.
- ◆ **Dans le secteur N-39-2 (Thiaucourt-Regniéville)** la hauteur est limitée à 4m hors-tout.
- ◆ **Dans les secteurs N-2 (Arnaville), et N-17 (Gorze)** la hauteur est limitée à 6m hors-tout.
- ◆ **Dans le secteur N-9 (Charey)** la hauteur est limitée à 8m hors-tout.

N - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations doivent être implantée en recul minimum :
 - De 10 mètres par rapport aux voies et emprises publique ;
 - De 21 m par rapport à l'axe des routes départementales.
- ◆ Aucune construction nouvelle ne peut être édifée à moins de 30 mètres des lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions autorisées des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI, à condition que cela n'aggrave pas la situation initiale.

N - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière. Ce retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

N - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- ◆ Les constructions à vocation d'habitat, non liées à l'activité agricole ou forestière, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisées de disposer d'une annexe par unité foncière, à condition de se situer à 30 mètres maximum de la construction principale

Article N - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Pour les éléments, ensembles bâtis ou murs préservés au titre du patrimoine bâti et paysager, repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

N - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

De plus, des règles particulières s'appliquent à cette zone :

- ◆ Toutes les nouvelles constructions ou leurs extensions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.
- ◆ Toutes les nouvelles constructions forestières ou leurs extensions recourant à des matériaux d'aspect métallique en façade (hangar agricole...) devront utiliser des matériaux de couleurs sombres (pas de couleurs vives, criardes ou réfléchissantes) qui s'intègrent dans le paysage.
- ◆ Les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge ou sombre (tuile, bac acier...).
- ◆ Les matériaux légers sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère.
- ◆ Dans le cas de transformations de constructions existantes les matériaux utilisés devront présenter un aspect équivalent à l'existant teinte toiture et façade.
- ◆ Les abris de jardin visibles des voies et emprises publics devront nécessairement être d'aspect bois ou recouverts d'un enduit en cohérence avec la construction principale.

N - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

- ◆ Les clôtures sont soumises à déclaration et :
 - doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages
 - doivent être posées à 0,30 mètres au-dessus de la surface du sol.
 - doivent être limitées à 1,20 mètres
 - de peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune
 - doivent être composées en matériaux naturels ou traditionnels.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
 - des élevages équin ;
 - érigées dans un cadre scientifique ;
 - revêtant un caractère historique et patrimonial ;
 - des domaines nationaux ;
 - posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
 - nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
 - posées autour des jardins ouverts au public ;
 - nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ;
- ◆ Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée strictement à moins de 150 mètres des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation.

N - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Se référer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicable à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».

Article N - 6 : Traitement environnemental et paysager

N - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Les règles en matière de surfaces éco-aménageables sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 6** ».

N - 6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe) existantes avant travaux, doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- ◆ L'ensemble des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.
- ◆ Les cheminements piétons et les stationnements devront être perméables.

N - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Pour les espaces naturels et agricoles à préserver, constitutifs de l'**armature écologique** repérés au règlement graphique, se conformer aux **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 5** ».
- ◆ Les constructions devront être accompagnées d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage, notamment sous forme d'écran végétal constitué par la plantation d'arbres de hautes tiges.

N - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les règles en matière de gestion des **eaux pluviales et du ruissellement** sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **F. Équipements et réseaux – Article 9** »

Article N - 7 : Stationnement

Les règles en matière de stationnement sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 7** ».

Pour les obligations en matière de stationnement motorisés liés à la **sous-destination « logement »**, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 place minimum par logement créé
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée dans la limite de 3 places exigibles par logement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article N - 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

N - 8.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières

Les conditions de desserte des voies publiques ou privée sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 8** ».

Article N - 9 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux sont fixées dans les **dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.3. Règles générales applicables à toutes les zones** » au chapitre « **E. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Article 9** ».

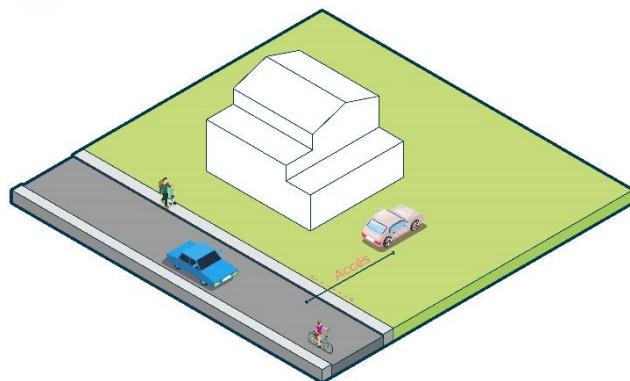
- ◆ Dans les secteurs **N-1-1 et N-1-2 (Ancy-Dornot)**, les constructions et installation sont autorisées à conditions qu'elles ne requièrent pas les réseaux publics.

5. TITRE V : LEXIQUE

▫ **Accès :**

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation (cf. 3,5 mètres minimum). La notion d'accès ne se s'applique pas aux constructions à l'alignement.

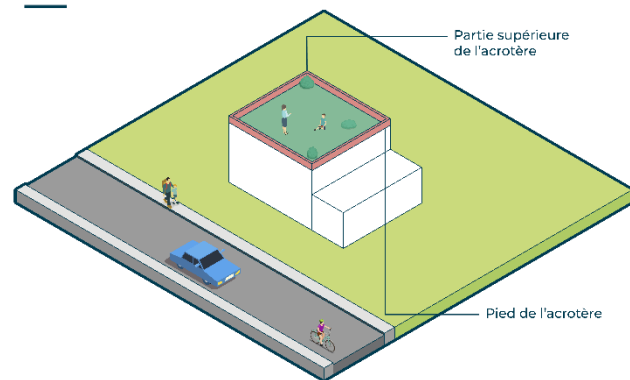
ACCÈS



▫ **Acrotère :**

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

ACROTÈRE



▫ **Aire de stationnement :**

Espace de stationnement ouvert au public qu'il soit public ou privé.

Toute nouvelle aire de stationnement créée ou toute rénovation lourde de plus de 10 emplacements devra présenter un revêtement perméable.

L'aire de stationnement est à distinguer de la place de stationnement privative sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate.

▫ **Alignement :**

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

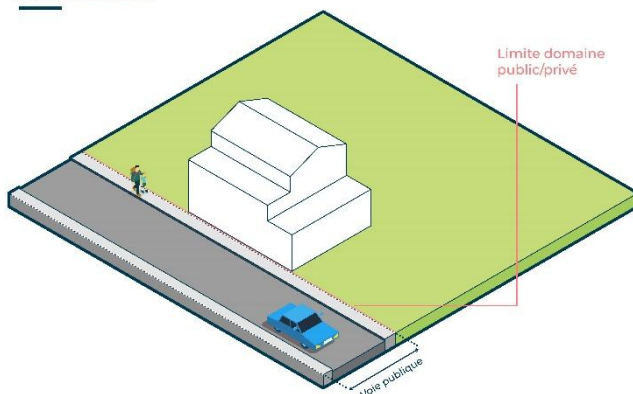
La limite qui s'y substitue peut-être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

▫ **Attique :**

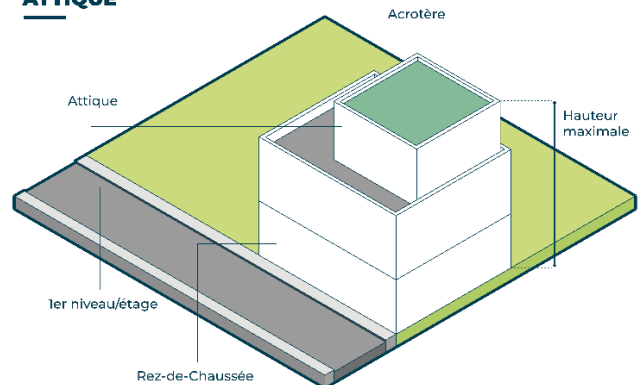
Étage supérieur d'un bâtiment, établi en retrait par rapport au nu de chacune des façades. Les saillies ne dépassant pas de plus de 0,80 m le nu de la façade et les éléments architecturaux décoratifs ne font pas partie de l'attique.

Le retrait se mesure au droit des façades des étages inférieurs et n'est pas obligatoire pour les éléments techniques et les circulations verticales, sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du bâtiment.

ALIGNEMENT



ATTIQUE



▫ **Bâtiment ou construction principale :**

Construction ou bâtiment le plus important dans un ensemble bâti ayant la même fonction.

▫ **Bâtiment ou construction annexe :**

Une annexe est une construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut pas disposer d'un accès direct depuis la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être transformée en logement.

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

Au registre des constructions/bâtiments annexes, une précision est faite au niveau des **abris de jardins** :

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

▫ **Claire-voie :**

Qualifie un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour et la vue. La largeur de l'espacement entre les éléments doit être au moins égal à la moitié de leur largeur.

Ex : si les éléments sont de 10cm de largeur, un espace à minimum de 5cm doit être respecté.

▫ **Comble :**

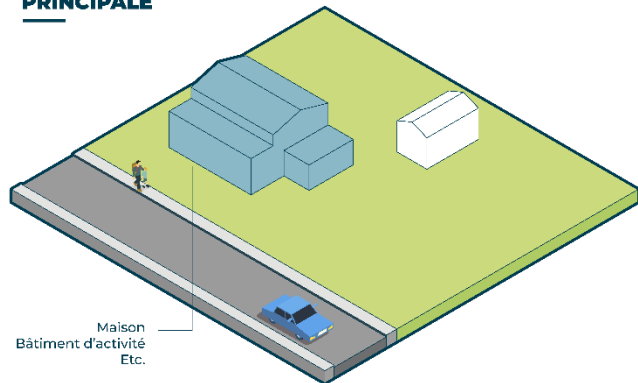
Les combles sont constitués par les volumes éventuellement compris entre le plancher haut et la ou les toitures d'un bâtiment.

▫ **Construction :**

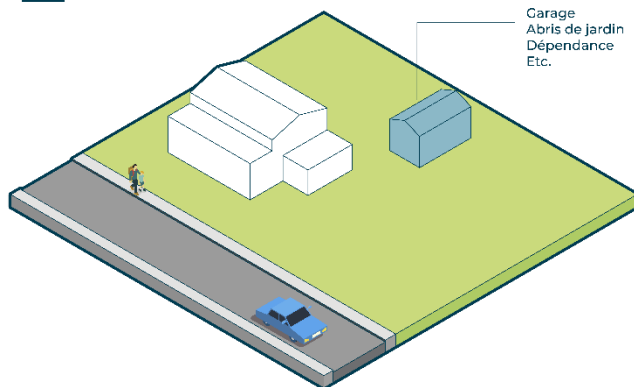
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

▫ **Construction légère :**

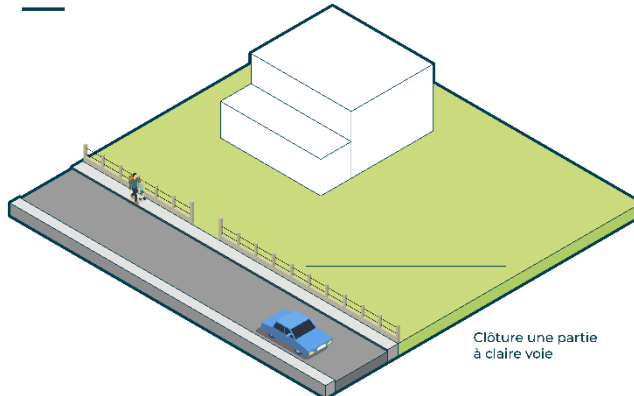
CONSTRUCTION PRINCIPALE



ANNEXE



CLAIRE VOIE



Une construction légère doit s'entendre comme une construction ne nécessitant pas de travaux de terrassement et de fondations conséquents. Elles sont ainsi démontables et la remise en état du site en est grandement facilitée.

En effet, par son architecture, la construction préserve mieux les sols et l'environnement dans lequel elle s'inscrit

Entrent notamment dans le champ des constructions légères, les abris pour animaux autorisées aux seins de quelques trames et secteurs du règlement, ainsi que l'hébergement insolite léger (cabanes dans les arbres, cabanes sur pilotis...).

▫ **Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

▫ **Clôture :**

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

▫ **Cour urbaine :**

Voie de desserte carrossable pour les logements, constituant une voie partagée entre différents usagers : piétons, vélos, véhicules motorisés...

Elle est prioritairement destinée aux résidents, et ponctuellement à la desserte/livraisons des riverains et au passage des véhicules de secours.

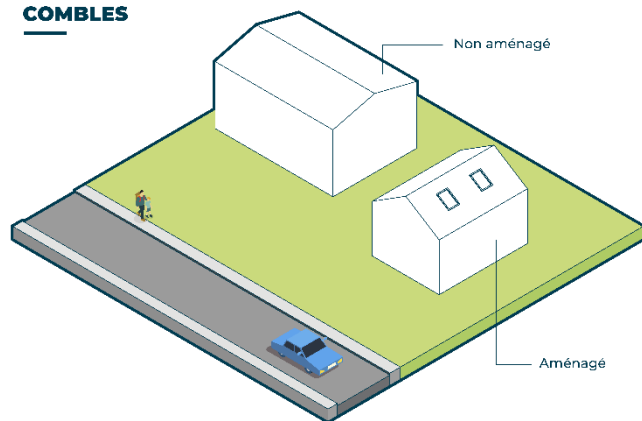
▫ **Dent creuse :**

Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière non aménagée ou non bâtie et entourée de constructions principales.

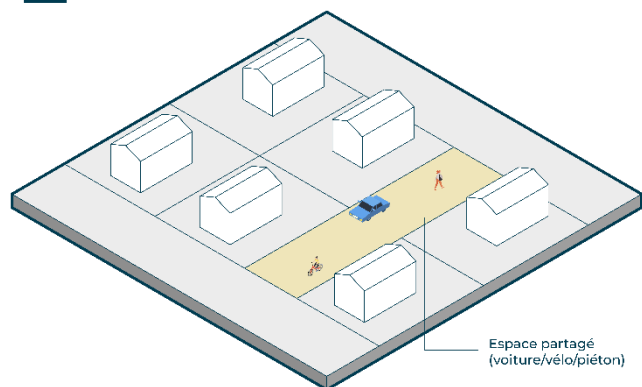
▫ **Domaine public :**

Propriété appartenant à une personne publique, à l'usage du public et aménagée pour recevoir le public.

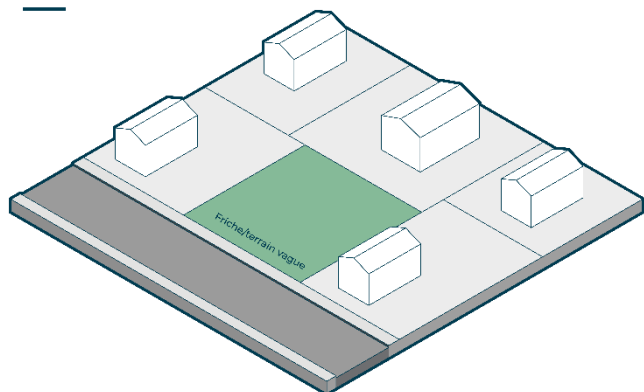
COMBLES



COUR URBAINE



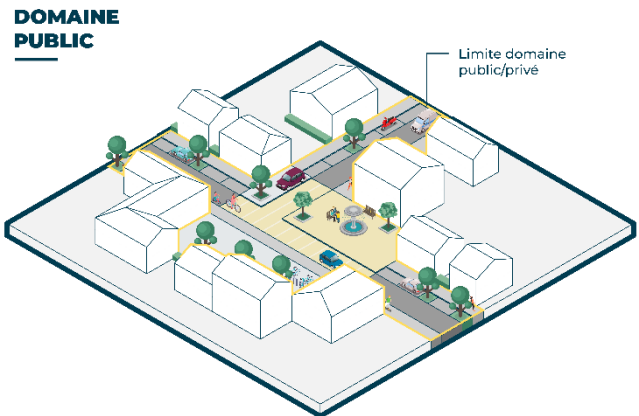
DENT CREUSE



▫ **Extension (construction) :**

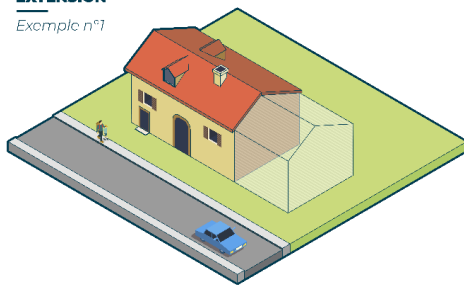
L'extension correspond à une construction qui présente un lien de continuité physique et fonctionnelle avec la construction principale existante dont elle constitue le prolongement.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).



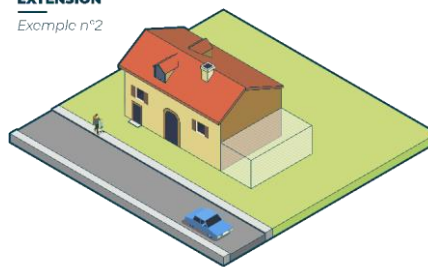
EXTENSION

Exemple n°1



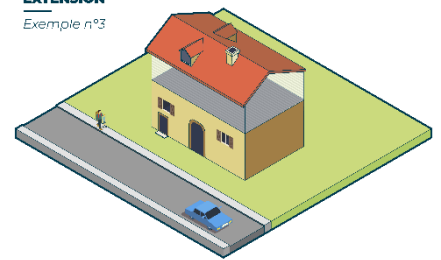
EXTENSION

Exemple n°2



EXTENSION

Exemple n°3

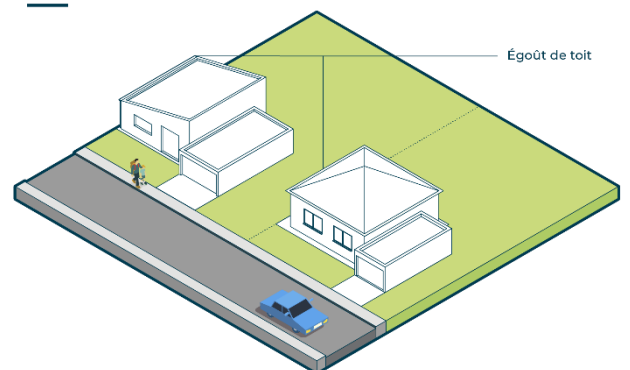


▫ **Égout de toit :**

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

ÉGOÛT



▫ **Espaces de pleine-terre**

Espace libre de construction, installation, ouvrage ou aménagement, et dont le sol est laissé à l'état naturel.

Un espace de pleine terre est végétalisé ou apte à accueillir des plantations et permet la libre infiltration des eaux pluviales.

Il peut toutefois être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

▫ **Espaces libres de construction :**

Ils désignent l'ensemble des espaces hors d'emprise au sol de constructions. Les terrasses en sont exclues, mais les accès et espaces de stationnement non couverts entrent dans la définition des espaces libres.

▫ **Espaces perméables :**

Espace de pleine-terre ou dont le revêtement permet la libre infiltration des eaux pluviales. Ils sont également appelé « espaces éco-aménageables » ou « non-imperméabilisés »

▪ **Façades :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Le règlement distingue trois types de façade :

- façade sur rue : façade principale
- façades latérales : le plus souvent appelées pignon
- façade arrière : façade de fond de parcelle

Dans le cas d'une construction principale située à l'angle de deux rues, la façade principale prise en référence :

- pour les règles d'implantation de l'article 4 de chacune des zones du PLU est celle qui présente la plus grande longueur.
- pour les règles de l'article 5 applicables à la façade en front de rue, est celle qui présente la plus grande longueur. Les autres façades seront appelées « façades secondaires » et appliqueront les règles de clôture en limite séparative.

▫ **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

▫ **Gabarit :**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

▫ **Toiture à très faible pente :**

Toiture d'une inclinaison inférieure à 10°.

ESPACES PERMÉABLES

ESPACES IMPERMÉABLES

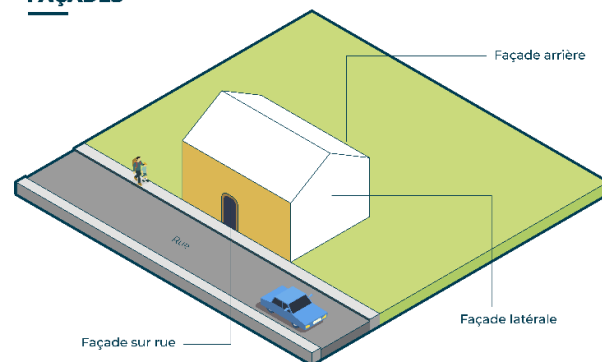
- 1 Habitation
- 2 Annexes
- 3 Piscine
- 4 Terrasse (dalle béton...)
- 6 Allée piétonne (caoutchouc, résine...)
- 7 Allée de garage et stationnement (goudron...)

ESPACES PERMÉABLES

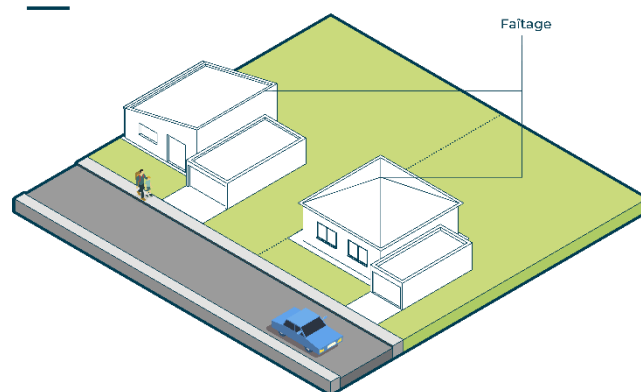
- 4 Terrasse (bois...)
- 5 Pleine terre (potager, jardin...)
- 6 Allée piétonne (pavés enherbés, sable...)
- 7 Allée de garage et stationnement (graviers, herbe...)



FAÇADES



FAÎTAGE



▫ **Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles sont de deux types :

- les limites latérales : limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie.
- les limites de fond de parcelle : limites opposées à la voie de desserte de l'unité foncière.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

▫ **Projet d'ensemble :**

Projet d'aménagement intéressant la totalité d'un îlot, d'une ou plusieurs parcelles, dans lequel toutes constructions doivent former une cohérence.

▫ **Rez-de-chaussée :**

Le rez-de-chaussée de la construction correspond au premier niveau aménageable. Une construction en rez-de-chaussée est synonyme d'une construction de plain-pied.

▫ **Terrain naturel :**

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

▫ **Saillie :**

On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit (éléments en rouge sur l'infographie).

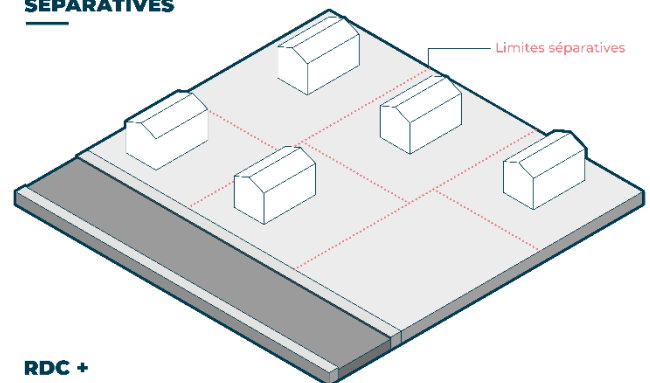
▫ **Usoir :**

L'usoir est la portion de terrain, non close, située entre les façades des constructions, alignées et jointives, et la voirie.

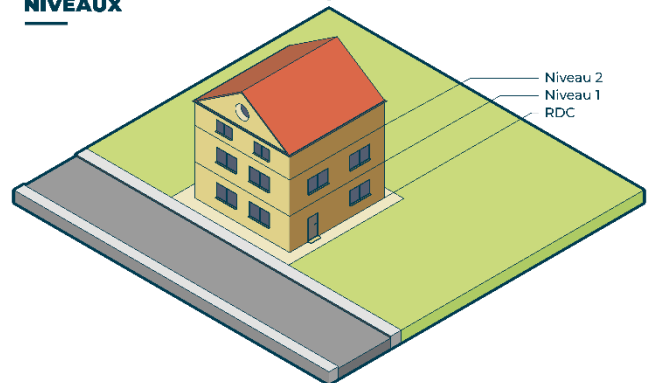
Historiquement, l'usoir était dédié à l'activité communautaire du village. Sur l'usoir étaient déposés, entre autres, le matériel agricole et le fumier.

Il appartient le plus souvent au domaine public, mais il a parfois été englobé dans l'espace privé des propriétés attenantes, c'est le cas notamment à Puxieux, Bussières (Chambley-Bussières) ou encore Xonville notamment.

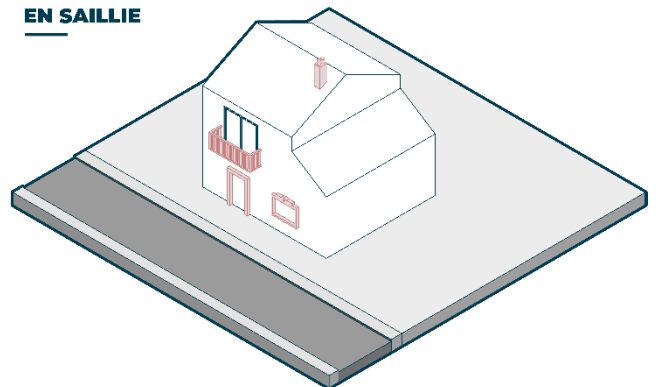
LIMITES SÉPARATIVES



RDC + NIVEAUX



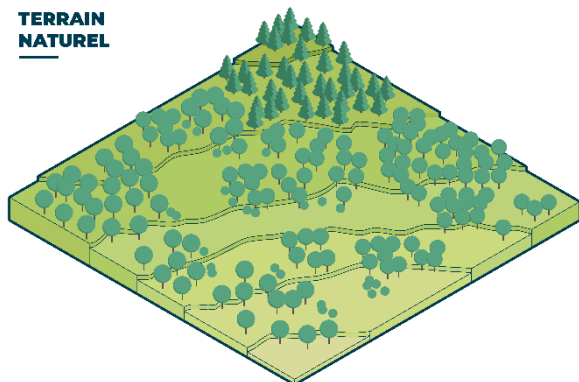
ÉLÉMENTS EN SAILLIE



▫ ***Voies ou emprises publiques :***

Les voies ou emprises publiques correspondent aux espaces ouverts à la circulation automobile qu'ils soient publics ou privés. Les cheminements doux, itinéraires cyclables, voie d'eau et voies ferrées n'en font pas partie.

**TERRAIN
NATUREL**



**TERRAIN NATUREL
REMANIÉ**

