PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes
de la Houve et du
Pays Boulageois

29A Rue de Sarrelouis
57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90
Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net

RÈGLEMENT

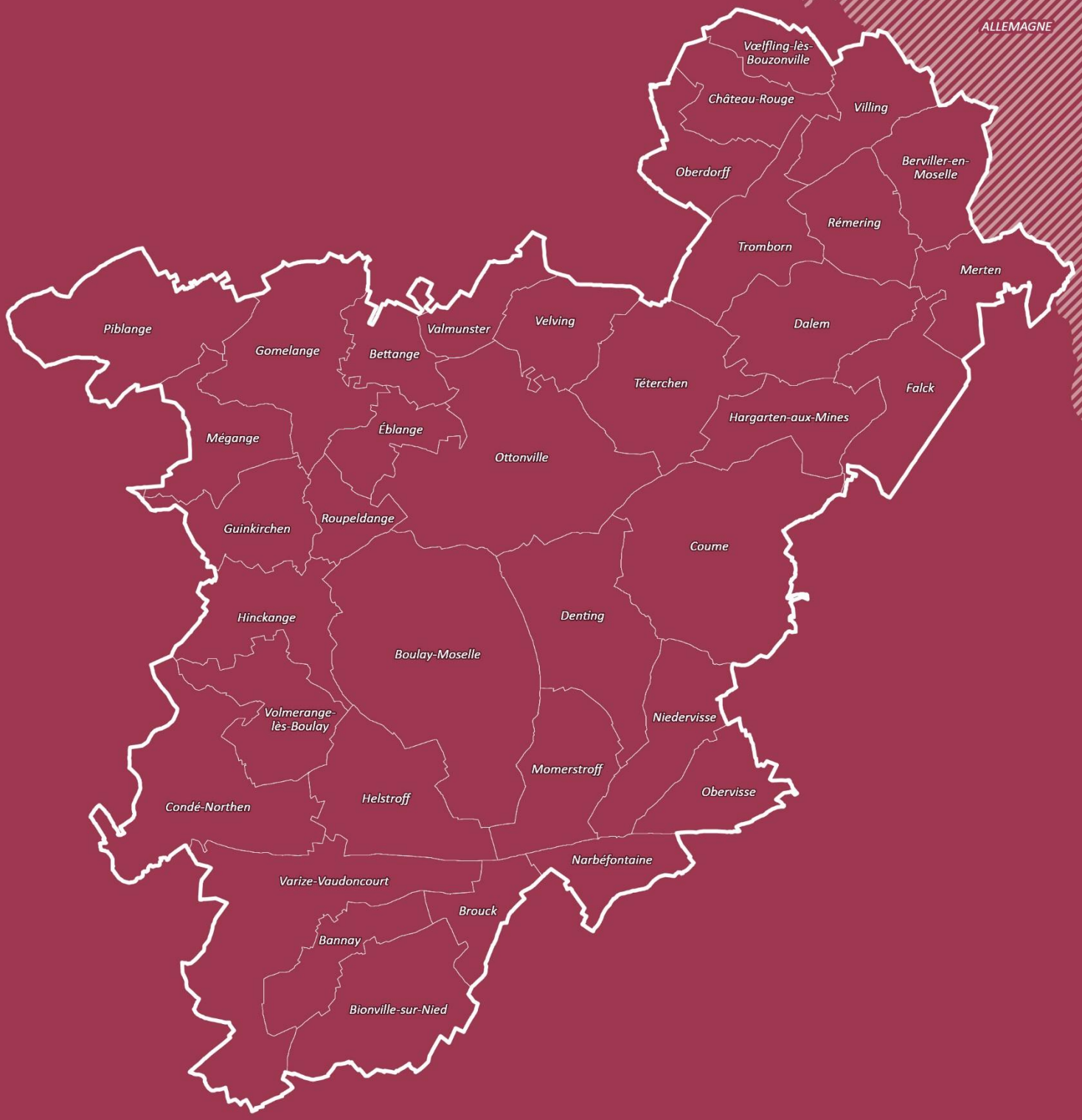
DROIT DU SOL

PLUI APPROUVÉ LE 12/12/2024
par délibération du Conseil Communautaire

Modification simplifiée
n°1 en cours
DATE

AGURAM
Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Communauté de communes de la Houve et du Pays Boulageois



Source : IGN, AGURAM | *Novembre 2018*

TABLE DES MATIÈRES

1. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

1.1. Le champ d'application territorial du plan 4

1.2. Les modalités d'application du règlement 4

1.3. Les emplacements réservés et servitudes particulières 17

1.4. Les obligations en matière de circulation 18

1.5. La desserte par les réseaux 20

1.6. La desserte par les voies publiques ou privées et les accès 21

1.7. La prévention des risques 22

1.8. Lexique 23

2. TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES URBAINES 29

2.1. Les dispositions applicables à la zone UAA 29

2.2. Les dispositions applicables à la zone UAB 35

2.3. Les dispositions applicables à la zone UBA 40

2.4. Les dispositions applicables à la zone UBC 45

2.5. Les dispositions applicables à la zone UBD 52

2.6. Les dispositions applicables à la zone UBM 58

2.7. Les dispositions applicables à la zone UCD 63

2.8. Les dispositions applicables à la zone UEE 68

2.9. Les dispositions applicables à la zone UXC 72

2.10. Les dispositions applicables à la zone UXI 77

3. TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES À URBANISER 82

3.1. Les dispositions applicables à la zone 1AU 82

3.2. Les dispositions applicables à la zone 1AUE 89

3.3. Les dispositions applicables à la zone 1AUXC 93

3.4. Les dispositions applicables à la zone 1AUXI 98

3.5. Les dispositions applicables à la zone 2AU 104

4. TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE 107

4.1. Les dispositions applicables à la zone A 107

4.2. Les dispositions applicables à la zone N 112

4.3. Les dispositions applicables à la zone NL 117

4.4. Les dispositions applicables à la zone NV 121

1. **TITRE I :** DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement **s'applique à l'ensemble des 37 communes du territoire de la communauté de commune de la Houve et du Pays Boulageois** (CCHPB).

Les **règles édictées** sont applicables **aux constructions existantes et aux constructions nouvelles**. Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.

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

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.

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

La CCHPB est concernée **par l'arrêté préfectoral n°2003-159** du 07/07/2003 relatif au **zonage archéologique**. Cet arrêté est annexé au présent règlement. À ce titre, **tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers, d'une emprise au sol supérieure à 3 000 m²** (y compris parkings et voiries), situés sur le territoire, devront être transmis au préfet de région conformément au décret n°2002-89.

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.

- **la zone 1AU est une zone à urbaniser**. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants 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 intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. **la zone est alors classée « 2AU »**.

- 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.

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 dans les présentes dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

TOUTES LES ZONES DU REGLEMENT (U, AU, A et N) PEUVENT COMPORTER DES SOUS-SECTEURS NUMEROTÉS SELON LA COMMUNE. EN VOICI LE TABLEAU DE CORRESPONDANCE :

Exemple : UAA-20-1

Référence à la commune de Merten — *référence à un secteur spécifique*

	N° de commune		N° de commune
Bannay	1	**Merten**	20
Berviller en Moselle	2	**Momerstroff**	21
Bettange	3	**Narbéfontaine**	22
Bionville-sur-Nied	4	**Niedervisse**	23
Boulay	5	**Oberdorff**	24
Brouck	6	**Obervisse**	25
Château-Rouge	7	**Ottonville**	26
Condé-Northen	8	**Piblange**	27
Coume	9	**Rémering**	28
Dalem	10	**Roupeldange**	29
Denting	11	**Téterchen**	30
Eblange	12	**Tromborn**	31
Falck	13	**Valmunster**	32
Gomelange	14	**Varize**	33
Guinkirchen	15	**Velving**	34
Hargarten aux Mines	16	**Villing**	35
Helstroff	17	**Vœlfling-lès-Bouzonville**	36
Hinckange	18	**Volmerange-lès-Boulay**	37
Mégange	19		

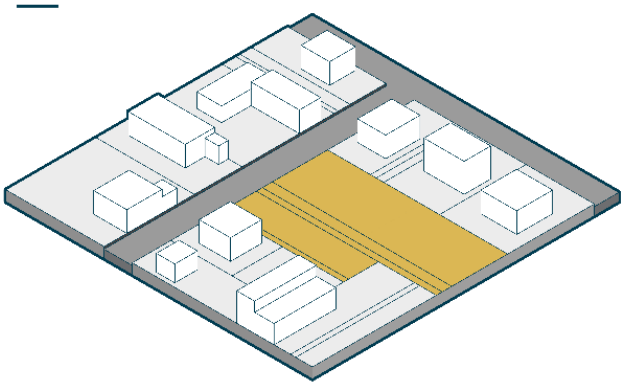
- ***Articulation des règles entre elles :***

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.

- ***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.

UNITÉ FONCIÈRE



- ***Adaptations mineures :***

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

Sont également autorisés les travaux d'isolation thermique en toiture ou en façade même lorsque ceux-ci viennent aggraver la non-conformité avec les règles d'implantation non-respectées, dans la limite de 30 centimètres par rapport à l'existant, sans toutefois empiéter sur le domaine public, ni sur les propriétés voisines. L'emprise au sol induite par ces travaux n'est pas comptabilisée pour l'application des dispositions du sous article 4.1 du présent règlement.

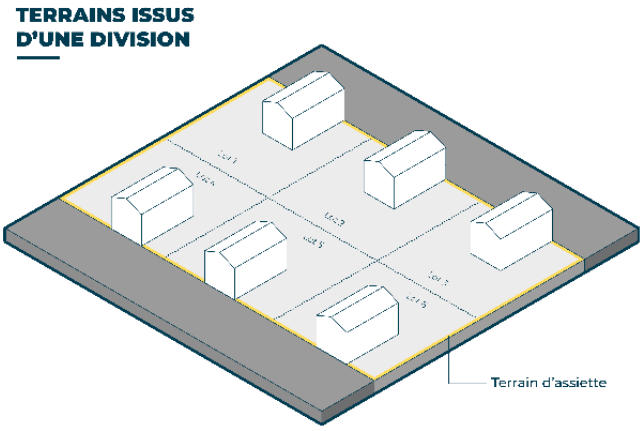
- ***Orientation d'aménagement et de programmation :***

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.



D. Règles générales applicables à toutes les zones

- ***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.

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

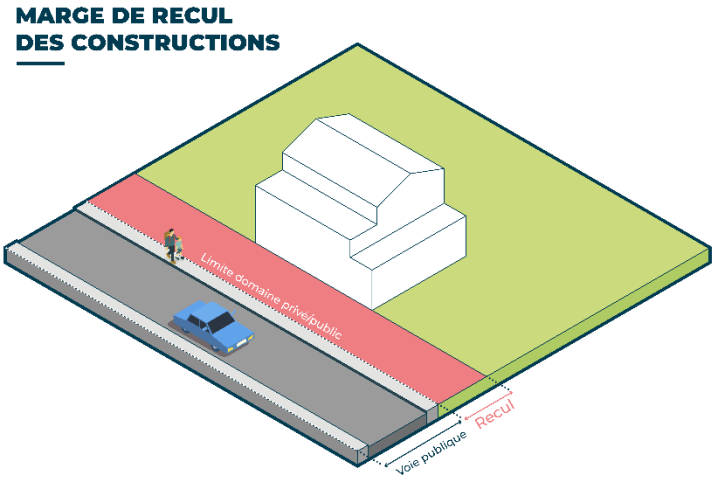
5 destinations (R.151-27) +	21 sous-destinations (R.151-28)
1 Habitation	◆ logement ◆ hébergement
2 Commerce et activités de service	◆ artisanat et commerce de détail ◆ restauration ◆ commerce de gros ◆ activités de services avec accueil de la clientèle ◆ hôtels ◆ autres hébergements touristiques ◆ cinéma
3 Équipements d'intérêt collectif et services publics	◆ locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ◆ locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ◆ établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ◆ salles d'art et de spectacles ◆ équipements sportifs ◆ autres équipements recevant du public
4 Exploitation	◆ exploitation agricole ◆ exploitation forestière
5 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	◆ industrie ◆ entrepôt ◆ bureau ◆ centre de congrès et d'exposition

Version en vigueur à la date du 1er janvier 2023

◆ ***Marge de recul des constructions :***

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 graphiquement ou 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.

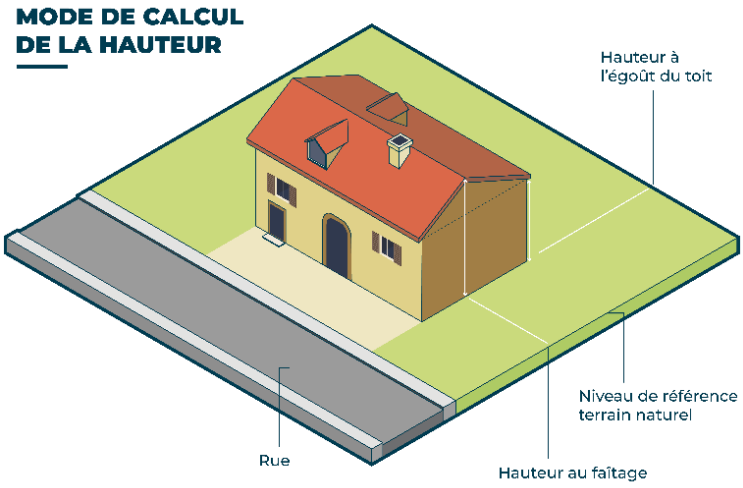
- ***Mode de calcul de la hauteur :***

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.

Le calcul de la hauteur maximale ne tient pas compte des éléments ponctuels de faible emprise, 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.

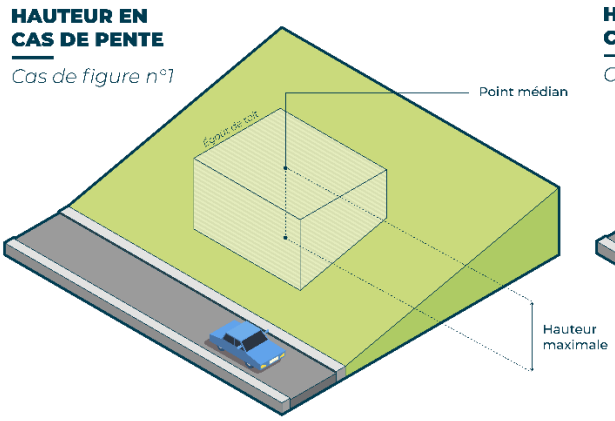
En cas de comble traité en attique, la hauteur est mesurée à l'égout du toit du niveau de la dalle haute du dernier étage plein.

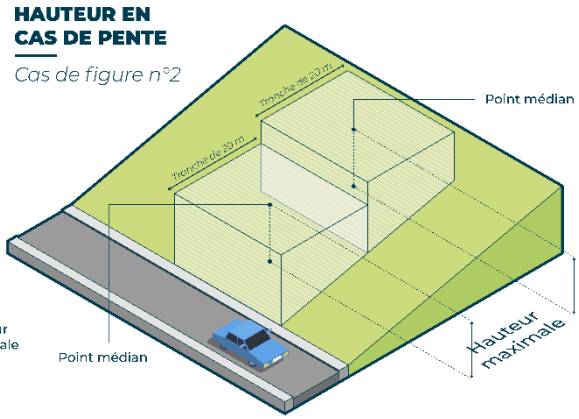


Dans le **cas de toit plat et toit terrasse**, une surcote de 1,00 m est appliquée à la hauteur maximale autorisée. Cette surcote est calculée à l'acrotère.

Lorsque le terrain naturel est en pente, 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 20 m, celle-ci est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles (cas de figure n°2 ci-dessous).





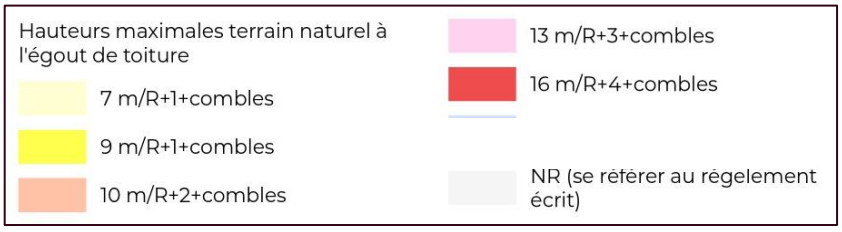
Les sous-sols très substantiellement enterrés par rapport au terrain naturel (au moins trois façades concernées, pour plus de la moitié de leur hauteur), non habitables, avec un ou des accès au(x) garage(s), ne sont pas comptabilisés comme étant le rez-de-chaussée pour le calcul du nombre de niveaux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

Combles : pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé, sauf disposition différente dans le règlement de la zone.

- ***Plan des hauteurs :***

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

Ce document renseigne pour les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat la référence de hauteur maximale autorisée (cf. à l'égout de toiture conformément au chapitre mode de calcul de la hauteur).



Pour les zones d'activités (UXI/UXC/1AUXI/1AUXC), d'équipements (UEE/1AUE), agricole (A) et naturelle (N), la hauteur de référence est précisée, le cas échéant, dans les règlements de zone.

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.

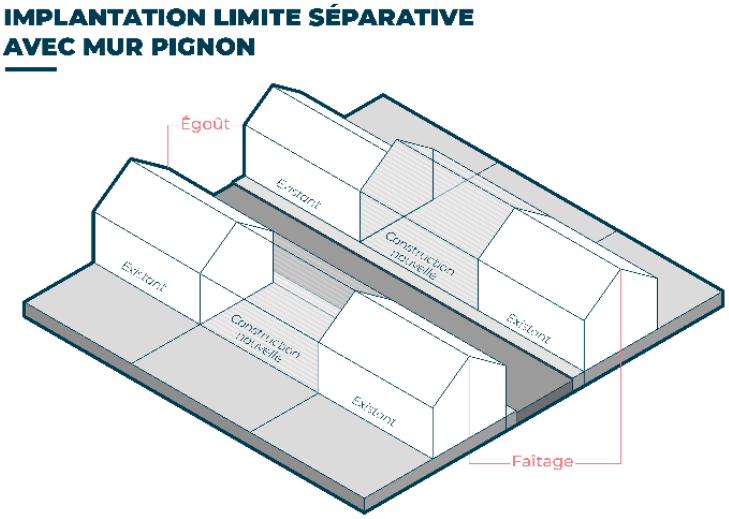
Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la hauteur initiale de la construction, sans la dépasser.

- ***Implantation en limite séparative avec mur pignon :***

Lorsque le recouvrement d'un mur pignon est imposé par le règlement, ce recouvrement devra permettre d'assurer une continuité bâtie sur la rue, en respectant les volumes des constructions voisines.

Dans tous les cas, la nouvelle construction devra s'aligner à l'égout ou au faitage de la construction sur laquelle elle s'accole.

Dans le cas de deux constructions voisines de niveaux différents, la nouvelle construction devra s'adapter à la hauteur la plus importante.



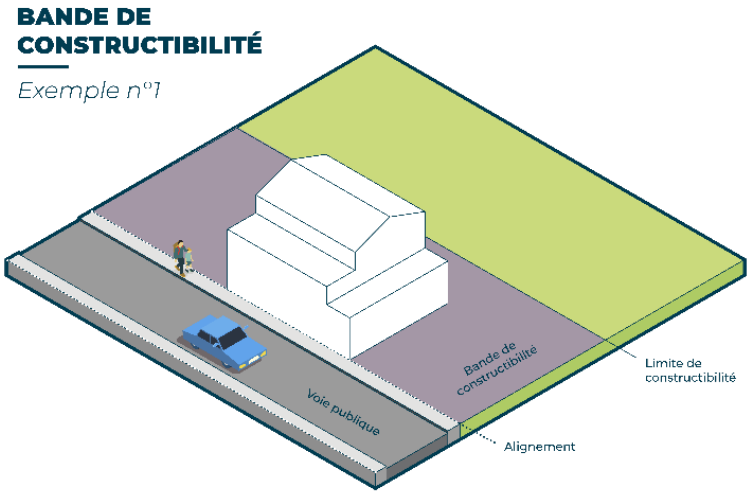
- ***Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives***

Les bassins des piscines 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.

- ***Application de la règle de bande de constructibilité graphique :***

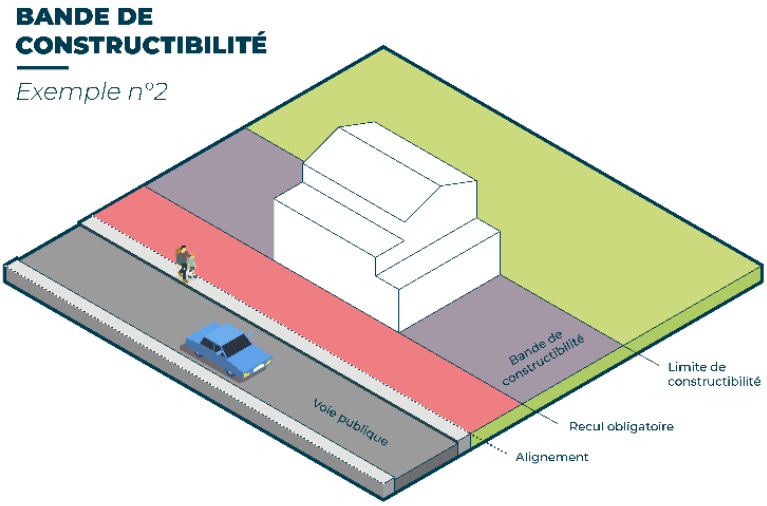
Le document graphique comporte des « limites de constructibilité » représentées par ce figuré - - - .

Dès lors qu'un terrain est concerné, les constructions principales doivent être implantées obligatoirement à l'intérieur d'une bande mesurée depuis l'alignement ou la limite qui s'y substitue jusqu'à cette limite de constructibilité (Exemple n°1 ci-contre).



S'il est fait mention d'un recul obligatoire dans les articles 4.3 des règlements de zone, la bande est alors mesurée entre ce recul et la limite graphique de constructibilité (exemple n°2 ci-contre).

Au-delà de de la bande de constructibilité, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.

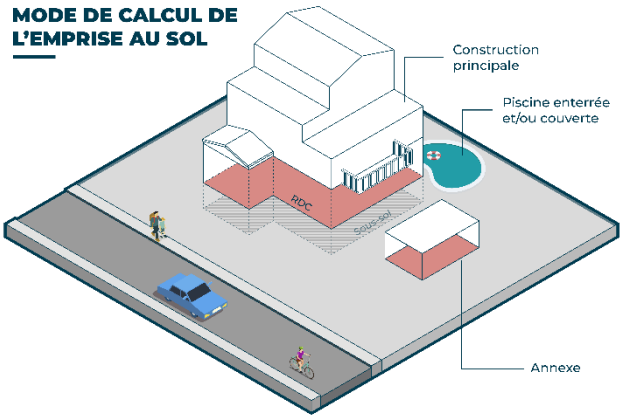


- ***Mode de calcul de l'emprise au sol :***

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 lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- <u>les terrasses</u> : 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 non couvertes réalisées au niveau du terrain naturel avec une marge de 60 centimètres.

- ***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.

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…), la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture hormis pour les « 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 :

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 et toitures :

Sauf indication différente dans les dispositions particulières de la zone, 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, moellons, 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 extérieurs en saillie sont interdits.

Les couleurs vives et/ou criardes ou contrastant trop avec le style environnant dominant en façade et toitures, sont interdites.

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).

Pour les constructions principales les matériaux de couverture en tôle ondulée ou fibrociment et similaire sont interdits.

Les annexes pourront avoir une toiture monopente ou terrasse.

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 surfaces minérales devraient être limitées pour les accès des véhicules et piétons. Parmi les possibilités envisageables : bandes de roulement, mélange terre-pierre, dalles enherbées ou encore passages à joints larges.
  - Les murs traditionnels existants repérés au document graphique par ce figuré seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;
- En front de rue :
  - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m *

    **** Cette hauteur générale peut toutefois varier entre certains secteurs (cf. voir règlement de zone)***
  - Elles doivent être constituées soit :
    - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif ;
    - soit d'éléments végétaux ;
    - soit d'une haie qui pourra être doublée d'un grillage ;
  - 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 2,00 m
  - Elles doivent être constituées soit :
    - d'un mur plein,
    - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'une grille
    - ou tout autre dispositif,
    - d'un grillage,
    - d'éléments végétaux ou d'une haie ;
  - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Paysage :

Un traitement paysager des dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser leurs intégrations et limiter leurs impacts visuels.

◆ ***Éléments et trames du règlement graphique***

Trame	Désignation	Prescription(s)
	Espaces contribuant aux continuités écologiques - trame forestière	<u>Sont interdits</u> : ▫ 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 forestières. <u>Sont autorisés</u> : ▫ Les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, ils ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques. ▫ Les coupes d'exploitation sont autorisées si elles sont prévues par un document d'aménagement forestier, un plan simple de gestion agréé, ou un règlement de type gestion approuvé. ▫ Les constructions et installations liées aux exploitations forestières.
	Espaces contribuant aux continuités écologiques – autres éléments de continuité terrestre	<u>Sont interdits</u> : ▫ 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 autres continuités écologiques terrestres. ▫ Les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
	Espaces contribuant aux continuités écologiques trame bleue	<u>Sont interdits</u> : ▫ Toute construction à l'intérieur de ces espaces délimités au règlement graphique qui constituent les continuités écologiques. ▫ Tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres des berges des cours d'eau. ▫ 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 milieux aquatiques, des cours d'eau et de leurs ripisylves. <u>Sont autorisés</u> : ▫ les clôtures, dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune. ▫ Les travaux, de quelques natures qu'ils soient, sont soumis à déclaration préalable. En outre, ils ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.
	Espaces boisés classés	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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
	Alignement d'arbres et haies à préserver	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. 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.

	Patrimoine paysager à préserver Arbre remarquable	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.
	Patrimoine paysager à préserver - paysage	Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction et espace de stationnement automobile sont interdits à l'intérieur des secteurs paysagers protégés indiqués aux documents graphiques à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
	Patrimoine paysager à préserver - Parc en milieu urbain	Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction et/ou espace de stationnement automobile sont interdits à l'intérieur des parcs protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception : - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. - de l'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ; - des constructions annexes et des installations ayant vocation à permettre la gestion et la valorisation du parc pour des usages agricoles ou assimilés, de promenade ou de loisirs. - La qualité paysagère de ces parcs étant à préserver et à valoriser, les installations et constructions autorisées doivent veiller à ne pas porter atteinte au caractère végétal et à la qualité paysagère des sites.
	Patrimoine paysager à préserver - jardins en milieu urbain	Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction et espace de stationnement automobile sont interdits à l'intérieur des secteurs de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception : - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. - de l'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ; - des abris de jardin, dans la limite de 20 m² de surface et d'un abri de jardin par unité foncière.
	Obligation de démolition	La délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition de tous les bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée là où la trame ci-contre apparaît.
	Façade patrimoniale à préserver	Cette règle graphique reprend les mêmes obligations règlementaires prévues pour le **« Patrimoine Bâti à préserver »** décrites en page 15, mais uniquement **pour les façades qui sont surlignées.**
	Murs remarquables à préserver	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. Le PLUi impose la conservation et la préservation de certains murs anciens (généralement en pierres sèches) délimitant des propriétés. Ils seront conservés dans leurs profils, tailles et matériaux d'origine. De nouvelles ouvertures seront possibles sous réserve que celles-ci ne remettent pas en cause les règles précédemment évoquées.

	Patrimoine Bâti à préserver*	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. Pour les éléments et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par ce figuré ★ , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées 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 : ▫ les toitures et façade du bâtiment principal seront préservées dans leur aspect et texture actuels et les percements et ouvertures existants seront conservés. Toute nouvelle extension du bâtiment ne pourra être réalisée qu'à condition de respecter les principes architecturaux cités précédemment ▫ Les éléments en pierre de taille et décors utilisés sur les encadrements doivent être préservés et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture ; ▫ les portes cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent être supprimés ; ▫ tout projet de rénovation et/ou de modification des toitures doit respecter l'aspect originel du bâtiment qu'il s'agisse des pentes, des pans et des aspects de matériaux utilisés. ▫ L'isolation par l'intérieur sera privilégiée, afin de préserver l'architecture des façades. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les façades principales, et sera autorisée en pignon ou sur les façades secondaires si elle permet une mise en valeur de la construction. ▫ Les bardages en PVC ou en matériaux composites sont interdits.
	Trait d'implantation obligatoire des façades	Cette règle graphique impose que l'implantation des façades sur rue soit située directement au droit de cet alignement graphique.
	Secteur en attente d'un projet d'aménagement global	Dans les zones urbaines et à urbaniser, cette servitude interdit les constructions ou installations nouvelles **d'une surface de plancher supérieure ou égale à 0 m².** Cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
	Cimetière	Les constructions, installations et aménagements dédiés au cimetière et à ses équipements sont autorisés.
	Voies et Cheminements doux à conforter ou à créer	Se reporter à la partie 1.4 alinéa C du présent règlement pour connaître les règles applicables.
	Bâtiment susceptible de changer de destination en zone agricole ou naturelle	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.

1.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET SERVITUDES PARTICULIÈRES

Les emplacements réservés sont signalés sur le plan par un graphisme particulier, **les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future.** 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 :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
	A. Voies et ouvrages publics		
A4-1	Aménagement d'une place et d'un parking public	Commune de Bionville-sur-Nied	1 459 m²
A5-1	Aménagement d'une voie d'accès à la zone 1AU5-8	Commune de Boulay-Moselle	971 m²
A5-2	Aménagement d'un chemin communal et d'un accès au parc	Commune de Boulay-Moselle	2 722 m²
A5-3	Aménagement d'un parking public	Commune de Boulay-Moselle	3 360 m²
A5-4	Aménagement d'un parking public et d'un accès au parc	Commune de Boulay-Moselle	329 m²
A5-5	Aménagement d'un parking public	Commune de Boulay-Moselle	2 591 m²
A5-6	Aménagement d'un parking public	Commune de Boulay-Moselle	7 255 m²
A5-7	Aménagement d'une voie d'accès à la zone 1AU5-6	Commune de Boulay-Moselle	757 m²
A10-1	Aménagement d'une voie d'accès à la zone 1AU10-1	Commune de Dalem	535 m²
A13-1	Création d'une voie de desserte (point de captage eau potable)	Commune de Falck	1 913 m²
A13-2	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Falck	621 m²
A13-3	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Falck	751 m²
A13-4	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Falck	742 m²
A13-5	Aménagement d'une voie d'accès à la zone 1AU13-2	Commune de Falck	171 m²
A14-1	Aménagement d'un parking public	Commune de Gomelange	1 435 m²
A14-2	Aménagement d'un parking public	Commune de Gomelange	434 m²
A15-1	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Guinkirchen	504 m²
A15-2	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Guinkirchen	158 m²
A15-3	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Guinkirchen	833 m²
A16-1	Aménagement d'un parking public	Commune de Hargarten-aux-M.	3 053 m²
A18-1	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Hinckange	43 m²
A27-1	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Piblange	294 m²
A27-2	Aménagement d'une place	Commune de Piblange	212 m²
A27-3	Aménagement d'une place	Commune de Piblange	1 150 m²
A31-1	Aménagement d'une voie d'accès à la zone 1AUc31-1	Commune de Tromborn	417 m²
A33-1	Aménagement d'un parking public	Commune de Varize-Vaudoncourt	249 m²
A33-2	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Varize-Vaudoncourt	478 m²
A33-3	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Varize-Vaudoncourt	716 m²
A33-4	Aménagement du sentier des Hugenots	Commune de Varize-Vaudoncourt	1636 m²
A34-1	Aménagement d'une place et d'un parking public	Commune de Velving	590 m²
A37-1	Aménagement d'un chemin communal	Commune de Volmerange-lès-B.	252 m²
	B. Installation d'intérêt général		
B5-1	Extension de la plateforme déchets de la commune	Commune de Boulay-Moselle	36 304 m²
B5-2	Extension de la station d'épuration	CCHPB	14 332 m²
B6-1	Agrandissement du cimetière communal	Commune de Brouck	1 824 m²
	C. Espaces verts, renaturation et continuités écologiques		
C1-1	Aménagement d'une frange paysagère	Commune de Berviller-en-M.	614 m²
C15-1	Réouverture d'un cours d'eau et renaturation	Commune de Guinkirchen	263 m²
C24-1	Aménagement d'une haie pour la gestion du ruissellement	Commune d'Oberdorff	215 m²
C36-1	Aménagement d'un espace vert de loisirs	Commune de Voelfling-lès-B	446 m²
SURFACE TOTALE DES EMPLACEMENTS RESERVES			**88 822 m²**

1.4. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE CIRCULATION

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 CCHPB.

A. Stationnement des véhicules automobiles

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SEUIL DE SURFACE DE PLANCHER ET NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT
Habitations *Pour toute nouvelle construction et pour toute création de logement(s) dans une construction existante*	Logement	**1 place** par tranche entamée de **40 m²** et dans la limite de **3 places maximum** exigées par logement * * **En zones UAA et UAB** il est exigé au minimum 1 place par logement.
	Hébergement	**1 place** par tranche entamée de **2 hébergements**
	Emplacements *« visiteurs »*	**1 place complémentaire** au-delà de 200 m² par tranche entamée de **200 m²** à aménager.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail Restauration Activités de services - accueil clientèle Commerce de gros	**À partir de 25 m² de surface de vente, 1 place** par tranche entamée de 25 m² de surface de vente complémentaire* * **En zone UAB** il est exigé au minimum 1 place par établissement. *Le terme surface de vente désigne la surface plancher ouverte à l'accueil de clients particuliers ou professionnels*
	Hébergement hôtelier et touristique	**1 place** par chambre ou hébergement
	Cinéma	À définir **au cas par cas** en fonction des besoins
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie Entrepôts	**1 place** par tranche entamée de **100 m²** **1 place** par tranche entamée de **200 m²**
	Bureaux	1 place **par tranche** entamée **de 25 m²**
	Centre des congrès et d'exposition	À définir **au cas par cas** en fonction des besoins
Exploitations forestières et agricoles	Exploitations agricoles Exploitations forestières	Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
Équipements d'intérêt collectif et service public	Pour l'ensemble des sous-destinations	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 de constructions** inférieures à 40 m² de surface de plancher 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.**

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.

B. Stationnement des 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, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Pour les constructions d'habitat collectif il est demandé :

- 1 emplacement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 40 m².
- 2 emplacements pour les logements dont la superficie est strictement supérieure à 40 m² de surface de plancher.
- 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 à l'industrie, aux bureaux, aux commerces, à l'hébergement hôtelier et aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :
  - 5 m² pour une surface de plancher comprise entre 100 m² de 500 m²,
  - 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1 000 m²,
  - Au-delà de 1 000 m², de 25 m² par tranche de 2 500 m² de surface de plancher entamée.

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

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. Préservation des cheminements doux et voies à créer

Le Code de l'urbanisme offre la possibilité de préciser **le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver**, à modifier ou à créer, y compris **les rues ou sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables.

- 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 PLU ;
- 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.

1.5. LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions suivantes sont applicables au **titre des articles 6.4 et 9 de chacune des zones** du PLUi de la CCHPB.

- **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.

Si des contradictions apparaissent entre le présent règlement du PLUi et les arrêtés préfectoraux qui instituent des périmètres de captage d'eau potable à Dalem, Obervisse, Coume, Falck et Merten, les interdictions d'usage des sols figurant dans ces derniers l'emportent sur le présent règlement.

- **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.

(Voir notice d'assainissement dans les annexes sanitaires)

- **Assainissement des eaux pluviales :**

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

(Voir notice d'assainissement dans les annexes sanitaires)

- **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :**

Tout nouveau réseau doit être de préférence 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.

1.6. LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET LES ACCÈS

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

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

- 8,80 mètres de plateforme dont 6 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation;
- 5,80 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 intégrer des circulations destinées aux piétons.

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.

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

- **Bandes inconstructibles vis-à-vis des autoroutes et voies à grandes circulations**

En dehors des espaces urbanisés des communes, le PLUi identifie les bandes inconstructibles de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et déviations et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Conformément à l'article L111-7 du Règlement National de l'Urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

1.7. LA PRÉVENTION DES RISQUES

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

- **Risque Inondation**

Le règlement graphique présente le figuré suivant qui localisent les zones inondables référencées dans le cadre des Plans de Préventions des Risques Inondations (PPRi) communaux ou de l'Atlas des zones Inondables (AZI) de l'État. Pour les zones en AZI, les nouvelles constructions ne peuvent pas comporter de sous-sols dans les zones d'aléa fort à très fort (rouge) et aucun nouvel aménagement ne peut être réalisé sous la côte de référence à des fins habitables et d'activités. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes. En cas de besoins complémentaires, l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué au cas par cas.

- **Remontée de nappes :**

Les communes de Berviller-en-Moselle, Coume, Dalem, Falck, Hargarten-aux-Mines, Merten et Rémering sont concernées par un phénomène de remontée de nappe par suite de l'arrêt de l'exploitation minière (cf. voir annexes). Une application circonstanciée de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sera réalisée au cas par cas.

- **Risque minier :**

Les communes de Berviller-en-Moselle, Dalem, Falck, Hargarten-aux-Mines, Merten et Villing sont concernées par la présence de crevasses minières identifiées (cf. annexes).

- **Retrait-gonflement des argiles :**

Les communes de la CCHPB sont concernées par un aléa retrait-gonflement des argiles sur certains tissus urbanisés (cf : cartographie de l'aléa annexée au présent règlement. En raison de cet aléa, il est demandé de respecter les règles de l'art et le suivi des recommandations incluses dans le guide du Ministère de l'Écologie permettant de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. Ce guide est présent en annexes du PLU.

- **Risque sismique :**

Les communes de la CCHPB sont classées en zone 1 sur 5 au sein de la réglementation parasismique française. Il s'agit de la zone *« sismicité très faible »* à l'intérieur de laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal. Toutefois une prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) est demandée.

- **Canalisations de transport de matières dangereuses :**

Le territoire est traversé du nord au sud et d'est en ouest par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses exploitées par les sociétés GRT Gaz, Air Liquide et SPSE (cf. Annexes)

- **Cavités naturelles :**

Le territoire de la CCHPB comporte des cavités souterraines naturelles dont les zones d'aléas 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.

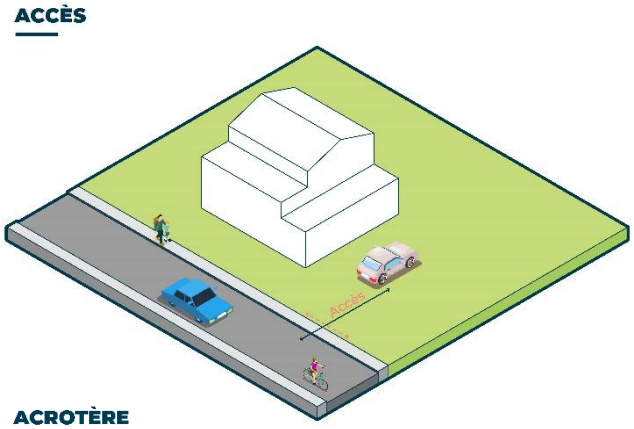
- **Radon :**

Conformément à l'article D.1333-32 et suivants du code de 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, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

1.8. LEXIQUE

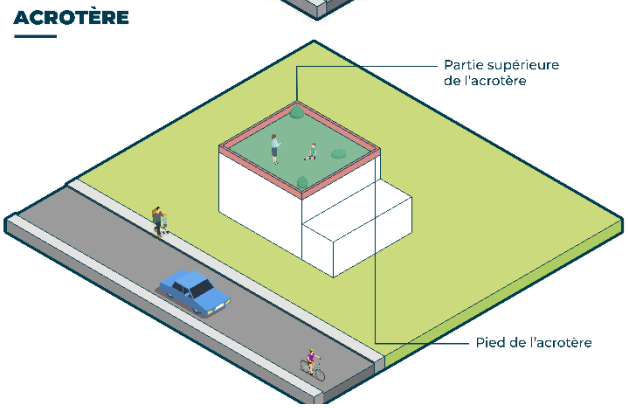
- ***Accès*** **:**

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).



- ***Acrotère*** **:**

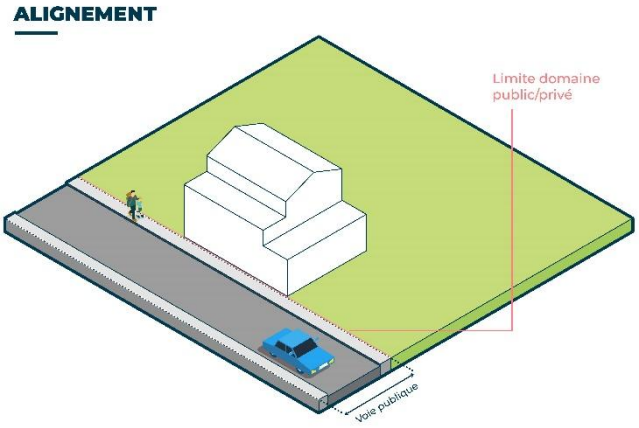
Muret situé en bordure d'une toiture-terrasse. Pour le calcul de hauteur à l'égout de toit, c'est la partie supérieure de l'acrotère qui est prise en compte.



- ***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.

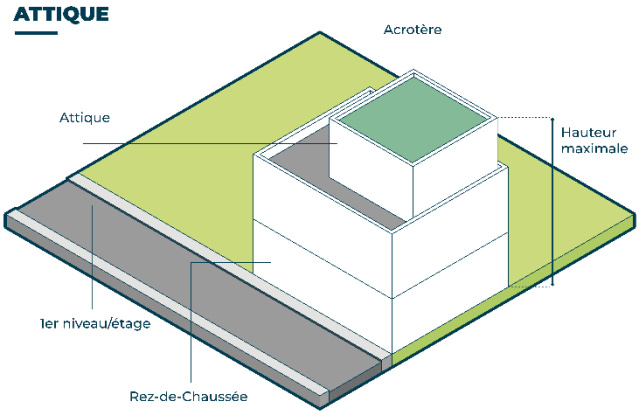
La limite qui s'y substitue peut-être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.



- ***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.



- ***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 affectée à l'usage d'habitation.

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. Contrairement aux autres annexes, la notion d'éloignement restreint par rapport à la construction principale est sans objet, sous réserve que ces abris de jardins présentent une emprise au sol strictement inférieure à 20 m².

Des règles plus restrictives concernant les abris de jardins figurent dans les corps de règlement des zones NV et dans les espaces couverts par la trame « Patrimoine paysager à préserver jardins en milieu urbain ».

Les pergolas constituent des annexes.

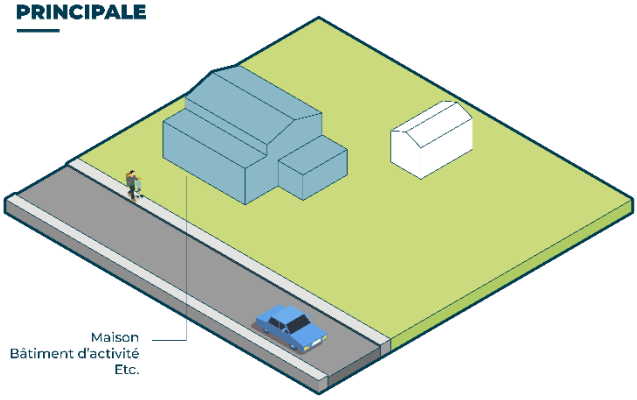
- ***Claire-voie*** **:**

Qualifie un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour et la vue.

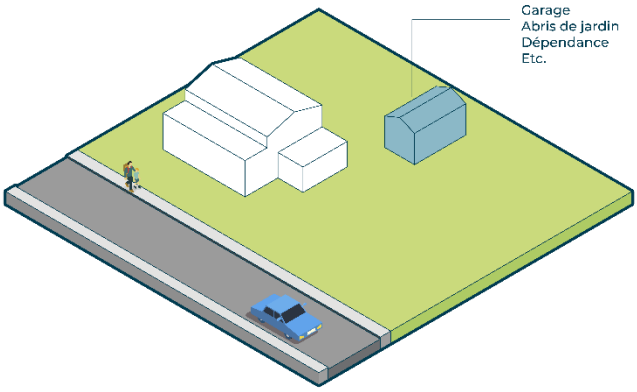
- ***Comble*** **:**

Les combles sont constitués par les volumes éventuellement compris entre le plancher haut et la ou les toitures d'un bâtiment.

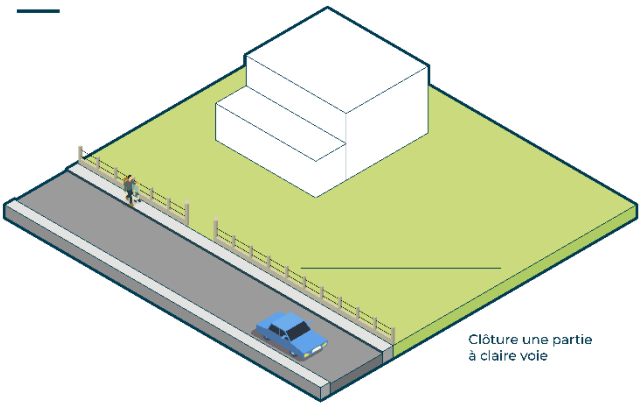
CONSTRUCTION PRINCIPALE



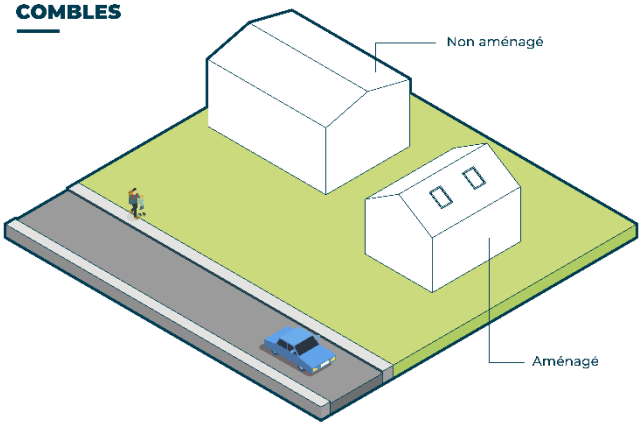
ANNEXE



CLAIRE VOIE



COMBLES



- ***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 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*** **:**

Une cour urbaine correspond à une section de voie où les différents usagers circulent sur un même espace partagé entre les circulations piétonnes, les vélos et les véhicules motorisés. Ces voies peuvent faire être de dimensions inférieures à celles évoquées en page 22.

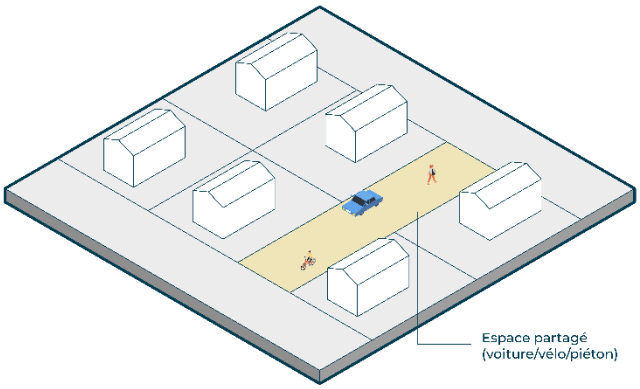
- ***Dent creuse*** **:**

Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière non aménagée ou non bâtie et entourée de constructions principales.

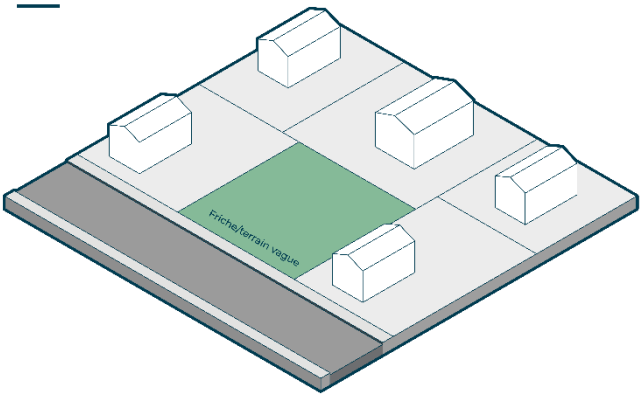
- ***Domaine public*** **:**

Propriété appartenant à une personne publique, à l'usage du public et aménagée pour recevoir le public.

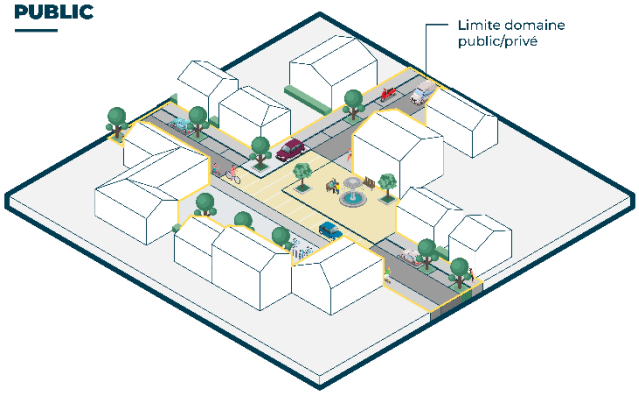
COUR URBAINE



DENT CREUSE



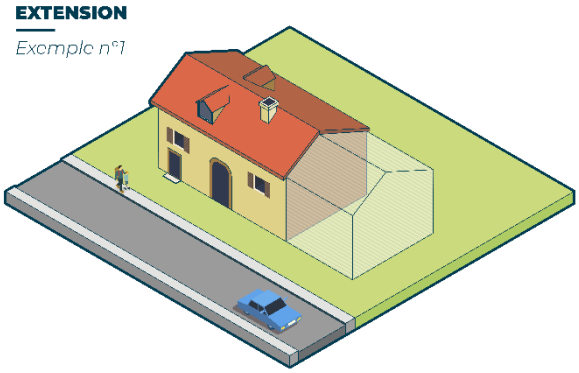
DOMAINE PUBLIC

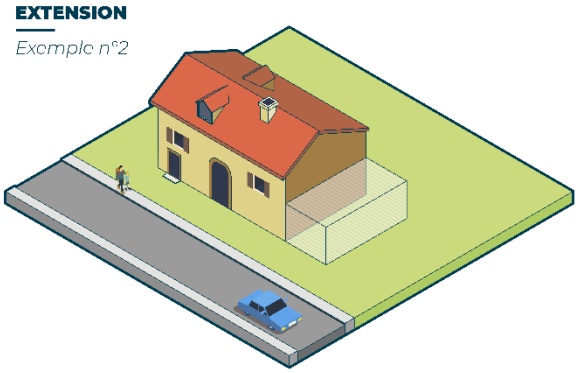


- ***Extension (construction)*** **:**

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).

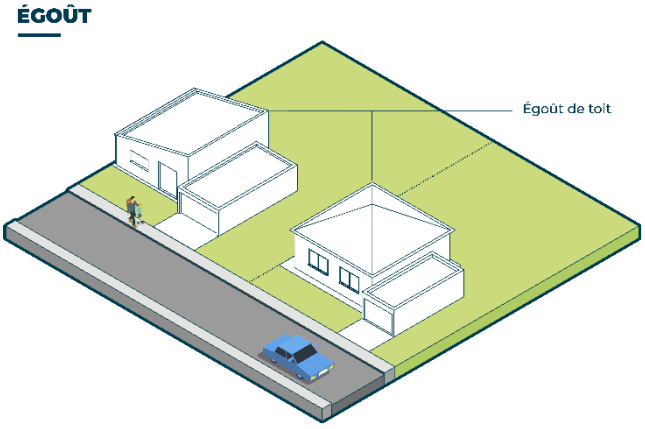




- ***Égout de toit*** **:**

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.



- ***Espaces libres de construction*** **:**

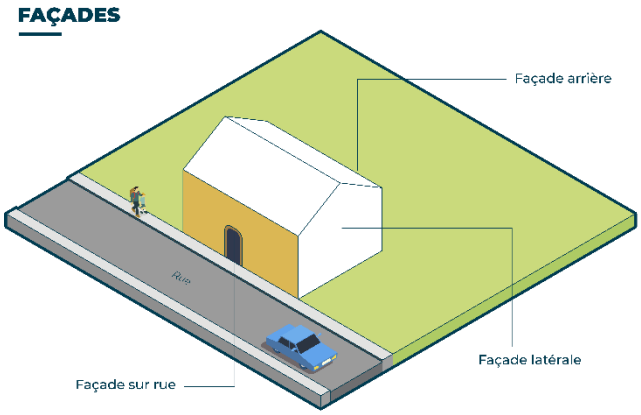
Ils désignent les espaces hors emprise au sol des constructions, telle que définie précédemment.

Les accès et espaces de stationnement non couvert entrent dans la définition des espaces libres.

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 :

- principale (façade sur rue)
- latérales (le plus souvent appelées pignon)
- arrière (fond de parcelle)

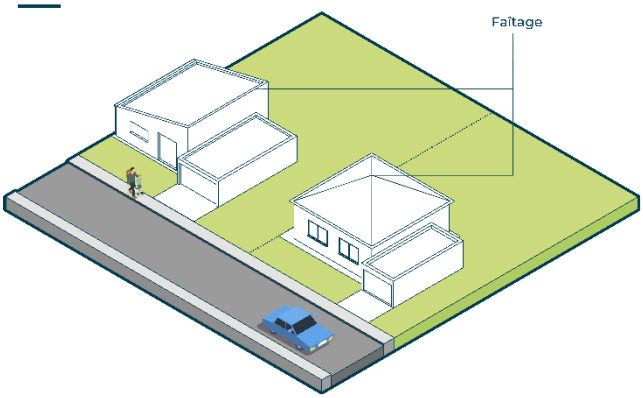


Dans le cas d'une construction principale située à l'angle de deux rues, la façade principale prise en référence pour les règles d'implantation des articles 4.3 de chacune des zones du PLU est celle qui présente la plus grande longueur.

- ***Faîtage*** **:**

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

FAÎTAGE



- ***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.

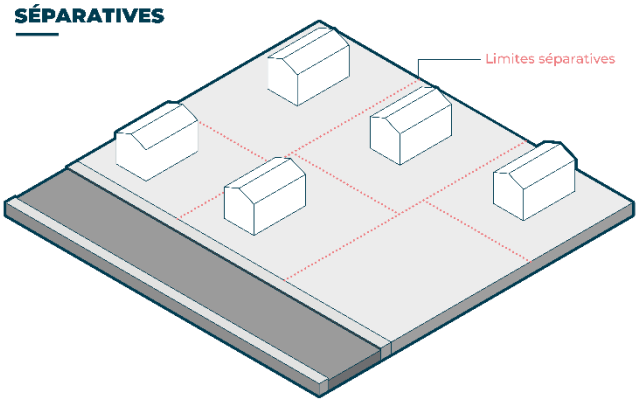
- ***Limites séparatives*** **:**

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.

LIMITES SÉPARATIVES



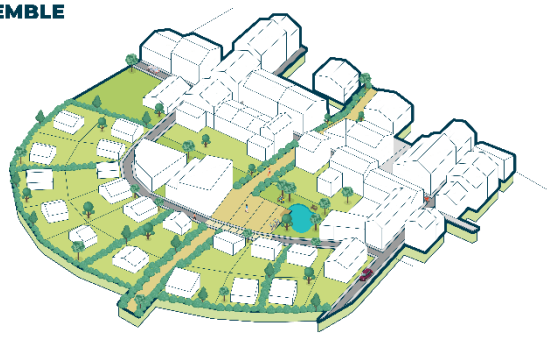
- ***Pleine-terre*** **:**

Sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales.

- ***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.

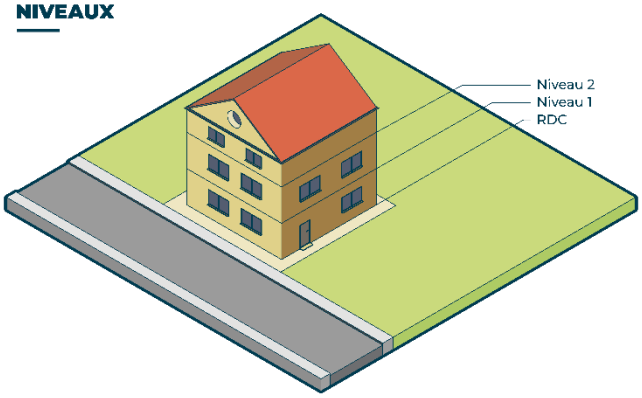
PROJET D'ENSEMBLE



- ***Rez-de-chaussée*** **:**

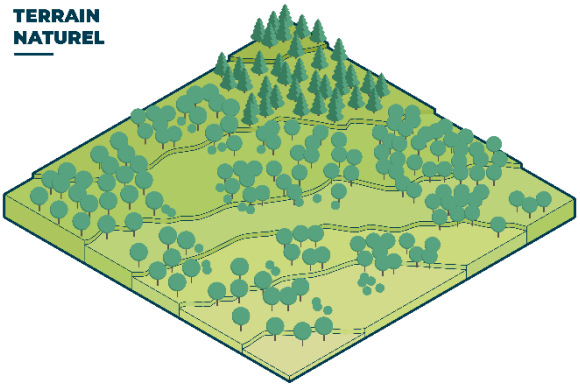
Le rez-de-chaussée de la construction correspond au premier niveau aménageable.

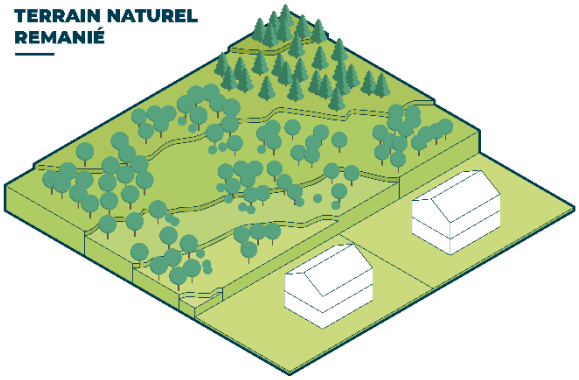
RDC + NIVEAUX



◆ ***Terrain naturel :***

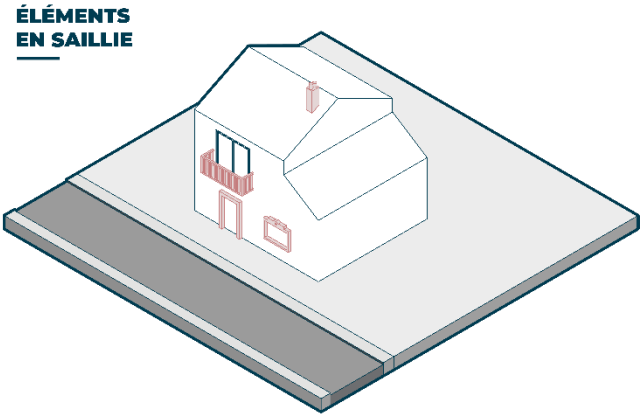
Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.





◆ ***Saillie :***

On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit.



◆ ***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 et voies ferrées n'en font pas partie.

2. TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES URBAINES

2.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAA

La **zone UAA** comprend des secteurs communaux
L'indice « p » renvoi à des règles spécifiques en matière d'aspects extérieur des constructions (cf. article UAA-5)

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 – 2.2** 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 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- Les constructions destinées à l'artisanat (comprenant les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie) et aux bureaux 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 constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque équipement soit strictement inférieure à 300 m².
- Les constructions destinées à l'activité agricole 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 dans la zone UAA ;
  - que les périmètres de réciprocité (élevage, silos, etc.) soient respectés ;

UAA - 2.3 - Dispositions particulières des secteurs :

- Dans les secteurs UAA-6 et UAA-32, il n'est autorisé que la réfection des constructions à vocation agricole existantes.
- Dans les secteurs UAA-13 et UAAp-13, les constructions à vocation agricole sont interdites.
- Dans le seul secteur UAAp-37-1, toutes les constructions ou extensions nouvelles sont interdites si elles se situent en dessous de la cote NGF 206,10.

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

- En ordre continu, les constructions doivent s'aligner à l'égout ou au faitage des constructions contiguës, ou indifféremment à la hauteur de la construction contiguë la plus haute dans le cas de hauteurs différentes.
- Dans le seul secteur UAAp-15-1, la hauteur maximale de référence correspond à celle des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi. En cas de démolition et de reconstruction, la nouvelle construction devra obligatoirement avoir une hauteur identique à celle d'origine.
- Dans le cas où la construction principale projetée ne serait pas accolée aux constructions voisines, 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 4,00 mètres.

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 principale doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

  Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
  - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante tout en participant harmonieusement à la composition architecturale 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.
- Dans le seul secteur UAA20-1, toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 70 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité mais imposent un recul obligatoire de 1 mètre. Cela signifie que dans ce seul secteur UAA20-1, que les constructions n'ont pas à s'implanter à l'alignement dès lors qu'elle se situe en second voir troisième-rang.
- 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.
- Dans le seul secteur UAAp-15-1, en cas de démolition et reconstruction d'un bâtiment existant, le maintien de son implantation originelle est 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 ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.

UAA - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation des constructions principales en ordre discontinu ou sur une seule des limites séparatives est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative ne peut pas être inférieur à 3 mètres.
- Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum d'1 mètre par rapport à cette limite.

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 et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par ce figuré ★ , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées au chapitre « ***Éléments et trames du règlement graphique »*** des dispositions générales.

- Règles complémentaires pour certaines constructions portant le figuré★ :
  - ★[30-1] = l'ancien couvent de Téterchen peut faire l'objet d'extension adoptant un traitement plus moderne des façades et toitures sous réserve de respecter le plan de façade sur rue existant (ouvertures et percements) et de former un ensemble architectural harmonieux avec les façades et toitures des constructions voisines existantes.

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 : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones**

- En UAA et en UAAp Les toitures à un seul pan ou en terrasses sont interdites pour les constructions principales.
- En UAAp :
  - La mise en peinture des éléments en pierre (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angles, etc.) est interdite.
  - Les climatiseurs et blocs échangeurs de climatisation sont interdits en façades des rues ouvertes à la circulation automobile et au sol devant ces mêmes façades.
  - 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.
  - 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. Cette disposition ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - Couleurs des tuiles en UAAp33, le matériau de couverture sera la tuile de couleur rouge.
  - Dans les secteurs UAA-13 et UAAp13, pour les bâtiments principaux, la couverture des toits à pan(s) sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur rouge ; l'ardoise naturelle est également

autorisée pour les rénovations à l'identique. En façade, seules les couleurs sable naturel ou pastel sont autorisées.

- Dans les secteurs UAAp15 et UAAp15-1 le matériau de couverture sera en tuile.
- Dans le secteur UAAp-27, le matériau de couverture sera la tuile de couleur rouge ou noire.
- Dans le secteur UAAp-11, UAA-13 et UAAp-13, les extensions des constructions principales peuvent adopter un traitement plus moderne des façades et toitures sous réserve de former un ensemble architectural harmonieux avec les façades et toitures des constructions voisines existantes.
- Dans le seul secteur UAA-30 les toits plats ou terrasses sont acceptés.

UAA - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs UAA-4 et UAA-32, les murs pleins sur limite séparative sont interdits.
  - Dans les secteurs UAA-11, UAA-18 UAA-25, UAA-32 et UAA-37 la hauteur maximale des clôtures en façade sur rue est limitée à 1,20 m
  - Dans le seul secteur UAAp-33, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,80 m.
  - Dans le seul secteur UAA-18, les murs pleins en façades sur rue sont autorisés dans le cas de murs constitués de pierres sèches ou de pierres apparentes jointoyées.

UAA - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article UAA - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Non règlementé.

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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées 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

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UAA - 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 UAA - 7 : Stationnement

Dispositions générales :

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 ».***

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs UAA-3, UAA-6, UAA-8, UAA-29, UAA-30, UAA31, UAAp-31 et UAAp-33 un minimum de 2 places par logements est imposé

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UAA - 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 UAA - 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 ».***

2.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAB

La **zone UAB** comprend trois secteurs

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		
	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 **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 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- Les constructions destinées à l'artisanat (comprenant les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), au commerce et aux bureaux à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque équipement soit strictement inférieure à 300 m². Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UAB1, UAB2 et UAB3.
- 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 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

- Les travaux de transformation des rez-de-chaussée peuvent être autorisés, sous réserve de la création, de la conservation ou de la restitution d'accès indépendants aux étages.

UAB 3.4 – Diversité commerciale

- Dans le seul secteur UAB2, les changements de destination à vocation d'habitat sont interdits pour les rez-de-chaussée des commerces ou activité existantes.

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

- En ordre continu, les constructions doivent s'aligner à l'égout ou au faitage des constructions contiguës, ou indifféremment à la hauteur de la construction contiguë la plus haute dans le cas de hauteurs différentes.
- Dans le cas où la construction principale projetée ne serait pas accolée aux constructions voisines, 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 4,00 mètres.

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 :
  - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante tout en participant harmonieusement à la composition architecturale 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.
- Toutes les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.

UAB - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

  Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation des constructions principales en ordre discontinu ou sur une seule des limites séparatives est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite séparative devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum d'1 mètre par rapport à cette limite.

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

- Non règlementé.

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 et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par ce figuré ★ , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées au chapitre « Éléments et trames du règlement graphique » des dispositions générales.

UAB - 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 : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones**

- Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales.
- Les climatiseurs et blocs échangeurs de climatisation sont interdits en façades des rues ouvertes à la circulation automobile et au sol devant ces mêmes façades.
- 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.
- Les abris de jardins doivent présenter un aspect bois ou un aspect identique à celui de la construction principale.
- En UAB1 et UAB2, les percements et ouvertures existants devront être conservés. Toute nouvelle extension du bâtiment ne pourra être réalisée qu'à condition de respecter les principes architecturaux cités précédemment.
- En UAB1 et UAB2, l'isolation par l'intérieur sera privilégiée, afin de préserver l'architecture des façades. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les façades principales, et sera autorisée en pignon ou sur les façades secondaires si elle permet une mise en valeur de la construction.

UAB - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

UAB - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées 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

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- 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 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 UAB - 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 ».***

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UAB - 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 UAB - 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 ».***

2.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBA

La **zone UBA** comprend des secteurs communaux

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		
	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 **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 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- Les constructions destinées à l'artisanat (comprenant les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), aux commerces de détails et aux bureaux à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque équipement soit strictement inférieure à 300 m². Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs 1AU5-8 et 1AU5-13.
- 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 règlementé 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

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

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 4,00 mètres.
- 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.

UBA - 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.
- Dans le cas de bande de constructibilité graphique, les constructions principales doivent respecter les règles énoncées en page 11 des dispositions générales.
- Toutes les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans le seul secteur UBA-33, le recul minimum de la ou les façades sur rue de la construction principale est de 7 mètres.

UBA - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales doivent être implantées 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.

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

- Non règlementé.

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 : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones**

- En UBA, les toitures à un seul pan ou en terrasses sont interdites pour les constructions principales.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs UBA-2, UBA-4, UBA-7, UBA-8, UBA-16, UBA-28, UBA-31, UBA-33 les toitures plates ou terrasse sont autorisées pour les constructions principale.
  - Dans le secteur UBA-4, le matériau de couverture sera la tuile de couleur rouge.

UBA - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs UBA-4, UBA-20 et UBA-33, les murs pleins sur limite séparative sont interdits.
  - Dans le seul secteur UBA-33, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,80 m.

UBA - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article UBA - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Pour les unités foncières strictement inférieures à 300 m², aucune obligation n'est demandée.
- Pour les unités foncières comprise entre 300 m² et 600 m² inclus, au minimum 15 % des terrains doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

  Dans les seuls secteurs UBA-2, UBA-7, UBA-16, UBA-28 et UBA-31 ce coefficient est de 20% minimum
- Pour les unités foncières strictement supérieures à 600 m², au minimum 40 % des terrains doivent être aménagés en espace vert 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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées 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

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- 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 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 UBA - 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 ».***

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans le secteur UBA-33, un minimum de 3 places par logements est imposé

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UBA - 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 UBA - 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 ».***

2.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBC

La **zone UBC** comprend 2 secteurs (UBCa et UBCb) situés sur la commune de Falck.

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
	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 **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 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- Les constructions destinées à l'artisanat (comprenant les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), aux commerces de détails, aux services et aux bureaux à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque équipement soit strictement inférieure à 300 m². Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UBCa et UBCb.

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 règlementé 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

- Dans le secteur UBCb, l'emprise au sol totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 40m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m² pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises. Le nombre d'annexes isolées est limité à 2 par logement.

UBC - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- En ordre continu, les constructions doivent s'aligner à l'égout ou au faitage des constructions contiguës, ou indifféremment à la hauteur de la construction contiguë la plus haute dans le cas de hauteurs différentes.
- Dans le cas où la construction principale projetée ne serait pas accolée aux constructions voisines, 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 3,00 mètres.
- La surélévation d'une construction principale d'origine (maison de cité minière ou SNCF) n'est pas autorisée. L'aménagement des combles est toutefois possible en perçant des fenêtres sur l'éventuel pignon latéral et en posant des fenêtres de toit, mais pas en construisant des lucarnes. Néanmoins, les lucarnes sont autorisées sur les maisons de la rue du Vieux Puits qui en sont déjà pourvues.
- Les extensions habitables de la construction principale sont autorisées en façades latérales et arrières, à condition de ne pas dépasser en hauteur le gabarit du volume principal.

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

- Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue de la construction principale doit être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des deux constructions principales voisines les plus proches.
- En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines (terrain situé en tête de rue par exemple), la façade sur rue doit se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.
- Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle.
- Toutes les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.

UBC - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- L'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un mur pignon en attente.
- 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 3 mètres.
- 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 règlementé.

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

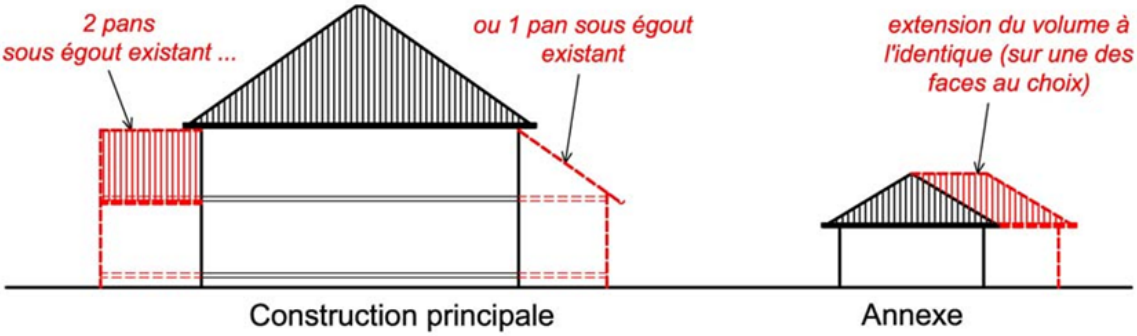
La démolition est interdite pour toutes les constructions principales datant de la période d'édification des cités. En cas de nécessité technique (par exemple : problème structurel majeur mettant en péril l'édifice), la démolition pourra cependant être autorisée sous condition de reconstruction à l'identique de l'édifice démoli.

UBC - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

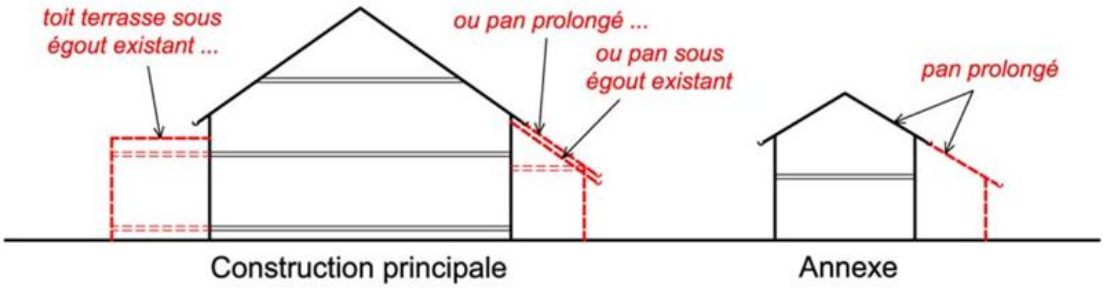
Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones**

- Les toitures à la Mansart (avec brisis et terrasson) ne sont pas autorisées.
- Les nouvelles constructions principales projetées (comblement d'une « dent creuse » par exemple), devront s'intégrer totalement dans la volumétrie traditionnelle de la cité. La forme des toitures (nombre de pans et inclinaisons respectives) ainsi que l'orientation des faîtages doit être identique à celle d'une des constructions principales existantes voisines ; une photographie explicite de la construction existante à laquelle il est fait référence sera fournie avec toute demande d'autorisation.
- Pour les constructions existantes, la forme des toitures des bâtiments principaux datant de la période de construction de la cité ne peut pas être modifiée (respect du nombre de pans et de leurs inclinaisons respectives).
- Pour les extensions des constructions principales, la pente et l'orientation du faîtage des toitures à pans doivent être identiques à la pente et à l'orientation du faîtage du volume principal, avec une marge de tolérance de 5 degrés pour la pente.
- Les prescriptions graphiques des schémas ci-dessous doivent également être respectées, sauf dans le cas de création de vérandas à toiture vitrée implantées en façade arrière
- Pour les nouvelles annexes projetées, les pentes de toitures à pans doivent être identiques à celles de la construction principale. Les toits terrasses sont également autorisés.

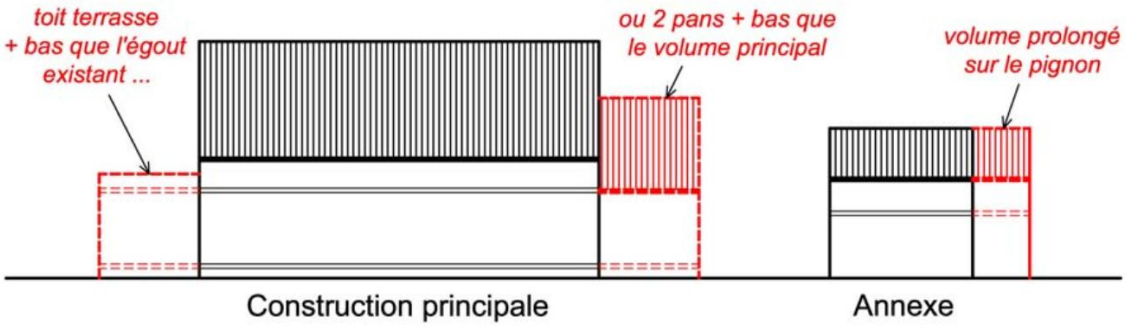
SEULES EXTENSIONS (LATERALES OU ARRIERES) POSSIBLES EN CAS DE TOIT A 4 PANS :



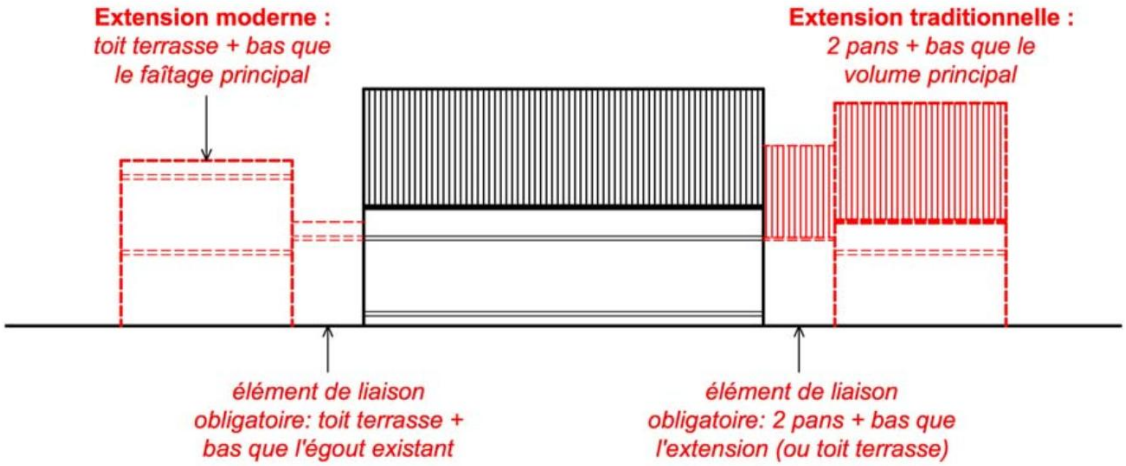
SEULES EXTENSIONS POSSIBLES SOUS LES LONGS PANS DE TOITURE :



SEULES PETITES EXTENSIONS ET ANNEXES POSSIBLES SUR LES FACADES PIGNONS :



SEULES GRANDES EXTENSIONS POSSIBLES SUR LES FACADES PIGNONS :



En couverture :

- Pour les constructions principales (et leurs extensions et annexes), la couverture des toits à pan(s) doit être en tuiles de terre cuite de couleur rouge. Les vérandas et les éventuels éléments de liaison entre volume principal et grandes extensions peuvent cependant adopter un caractère plus contemporain en se couvrant soit de cuivre ou de zinc (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents), soit de matériaux translucides ou transparents, soit de végétation.

- En Façades :
  - Pour les constructions principales (et leurs extensions et annexes), les façades seront revêtues d'un enduit traditionnel à base de chaux et de sable, éventuellement teinté dans la masse, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel. Les éventuels éléments de liaison entre volume principal et grandes extensions peuvent cependant adopter un caractère plus contemporain en se bardant de bois, de zinc ou de cuivre (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents).
  - La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle est interdite.
  - Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.
  - Dans le secteur ~~UBC1~~ UBCa, l'isolation par l'extérieur des bâtiments est autorisée à condition de ne pas camoufler des éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux, corniches, …) ou de restituer ces éléments de modénature à l'identique sur le nouveau plan de la façade.
  - Dans le secteur ~~UBC2~~ UBCb, l'isolation par l'extérieur des bâtiments est interdite en façade sur rue.

- Éléments de façades :
  - Sont interdits :
    - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
    - Le remplacement des fenêtres à plusieurs vantaux par un châssis à un seul vantail.
    - Pour les constructions principales érigées dans le style originel de la cité, la création de balcons ou loggias en façade sur rue. Les petits auvents en tuiles et les marquises vitrées sont cependant autorisés au-dessus des portes d'entrées.
  - Les baies des façades avant ne peuvent être ni murées ni modifiées dans leur géométrie. En cas de fusion de deux maisons mitoyennes, si une des portes d'entrée devient inutile, elle pourra toutefois être murée en partie basse pour devenir une fenêtre de hauteur identique aux fenêtres voisines.

UBC - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

- Dispositions spécifiques à l'ensemble de la zone UBC
  - En façade sur rue :
    - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 m
    - Elles doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50 m maximum surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie à l'exception de grillage ;
  - Sur limites séparatives :
    - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m
    - Les clôtures de type barrières de chantier sont interdites pour édifier une clôture définitive.
    - Les clôtures de type panneaux de bois ou de matériaux composites sont interdites.

UBC - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article UBC - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Pour les unités foncières strictement inférieures à 300 m², aucune obligation n'est demandée.
- Pour les unités foncières comprise entre 300 m² et 600 m² inclus, au minimum 15 % des terrains doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.
- Pour les unités foncières strictement supérieures à 600 m², au minimum 40 % des terrains doivent être aménagés en espace vert 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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées 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

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- 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 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 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 conditions fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***« 1.4 - Les obligations en matière de stationnement ».***

- Dispositions spécifiques à l'ensemble de la zone UBC
  - Uniquement pour la destination logement : **2 places** par tranche entamée de **70 m²** de surface de plancher

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UBC - 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 UBC - 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 ».***

2.5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBD

La **zone UBD** comprend des secteurs communaux

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

Article UBD - 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 **UBD – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

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

UBD - 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 m de la berge des cours d'eau.

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

- Les constructions destinées à l'artisanat(comprenant les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), aux commerces de détails et aux bureaux à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque équipement soit strictement inférieure à 300 m².
- La construction de bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi.
- 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.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans le seul secteur UBD-20, l'ancien château d'eau situé rue de la Forêt (cf. voir photos ci-dessous) peut faire l'objet d'un changement de destination pour une vocation d'habitat. Dans ce cas, le projet d'habitation devra s'inscrire dans les volumes du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

  - Dans le seul secteur UBD-10-1 (Dalem), les constructions destinées à l'activité agricole 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 dans la zone UBD10-1 ;
    - que les périmètres de réciprocité (élevage, silos, etc.) soient respectés ;

Article UBD - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

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

Non règlementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UBD - 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.

UBD - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

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

UBD - 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 4,00 mètres.
- 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.

UBD - 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.
- Dans le cas de bande de constructibilité graphique, les constructions principales doivent respecter les règles énoncées en page 11 des dispositions générales.
- Toutes les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'angles situées dans une impasse pour les seuls garages.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans le seul secteur UBD-32, la façade sur rue de la construction principale doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres comptés 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 seul secteur UBD-33, le recul minimum de la ou les façades sur rue de la construction principale est de 7 mètres.

UBD - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- L'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un mur pignon en attente, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

- Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum d'1 mètre par rapport à cette limite.

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

- Non règlementé.

Article UBD - 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.

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

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par ce figuré ★ , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées au chapitre « ***Éléments et trames du règlement graphique*** » des dispositions générales.

- Règles complémentaires pour certaines constructions portant le figuré★ :
  - ★[19-1] = Calvaire existant à repositionner obligatoirement sur la façade sur rue de la construction projetée.

UBD - 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 : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones**

- En UBD, UBD-15, UBD-37 et UBD-20-1 les toitures à un seul pan ou en terrasses sont interdites pour les constructions principales. Les toitures plates sont autorisées pour les annexes de type garage dès lors qu'elles sont accolées à la construction principale.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs UBD-2, UBD-3, UBD-4, UBD-5, UBD-6, UBD-7, UBD-8, UBD-9, UBD-10, UBD-11, UBD-12, UBD-13, UBD-14, UBD-16, UBD-17, UBD-18, UBD-20, UBD-23, UBD-24, UBD-26, UBD-28, UBD-29, UBD-30, UBD-31, UBD-32, UBD-33, UBD-34, UBD-36 les toitures plates ou terrasses sont autorisées pour les constructions principales.
  - Dans le secteur UBD-25, Les toits plats ou terrasses sont autorisés pour les constructions principales sous réserve de ne pas représenter plus de 40 % du plan de toiture et de former un ensemble architectural harmonieux avec les façades et toitures des constructions voisines existantes
  - Dans le secteur UBD-4, le matériau de couverture sera la tuile de couleur rouge.
  - Dans le secteur UBD-27, le matériau de couverture sera la tuile de couleur rouge ou noire.

UBD - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs UBD-4, UBD-20 et UBD-33 les murs pleins sur limite séparative sont interdits.
  - Dans le seul secteur UBD-33, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,80 m.
  - Dans les secteurs UBD-11, UBD-18, UBD-25, UBD-32, UBD-37 la hauteur maximale des clôtures en façade sur rue est limitée à 1,20 m
  - Dans le seul secteur UBD-18, les murs pleins en façades sur rue sont autorisés dans le cas de murs constitués de pierres sèches ou de pierres apparentes jointoyées.

UBD - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans le secteur UBD-32, les toitures-terrasses sont autorisées et doivent être soit :
    - **Accessibles :** Dans ce cas, elles devront comporter un espace d'agrément individuel ou être utilisées pour du jardin.
    - Ou **Inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique) :** Dans ce cas, elles devront être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Article UBD - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Pour les unités foncières strictement inférieures à 300 m², aucune obligation n'est demandée.
- Pour les unités foncières comprise entre 300 m² et 600 m² inclus, au minimum 15 % des terrains doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

  Dans les seuls secteurs UBD-2, UBD-7, UBD-11, UBD-14, UBD-15, UBD-16, UBD-18, UBD-24, UBD-26, UBD-28, UBD-30, UBD31, UBD-34, UBD-35, UBD-37 ce coefficient est de 20% minimum
- Pour les unités foncières strictement supérieures à 600 m², au minimum 40 % des terrains doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

UBD - 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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UBD - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UBD - 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 UBD - 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 ».***

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs UBD-17, UBD-32, UBD-33 un minimum de 3 places par logements est imposé
  - Dans le secteur UBD-27, un minimum de 2 places par logements est imposé jusqu'à 80 m² de surface de plancher inclus. Une place supplémentaire est exigée au-delà de 80m².

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UBD - 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 UBD - 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 ».***

2.6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UBM

La **zone UBM** comprend des secteurs communaux

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

Article UBM - 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 **UBM – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

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

UBM - 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- Les constructions destinées aux services, aux bureaux et aux chambres d'hôtes à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- Pour la destination « habitations », uniquement l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions d'habitation existantes.

Article UBM - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

◆ **UBM - 3.1** – Mixité des destinations et sous-destinations ◆ **UBM - 3.2** – Majoration des volumes constructibles ◆ **UBM - 3.3** – Prescriptions différenciées entre RDC et étages ◆ **UBM 3.4** – Diversité commerciale ◆ **UBM 3.5** – Programmes de logements	Non règlementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UBM - 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.

UBM - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

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

UBM - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- La hauteur maximale pour les constructions principales correspond à celle existante à la date d'approbation du PLUi. Celle-ci est calculée à l'égout de toiture.

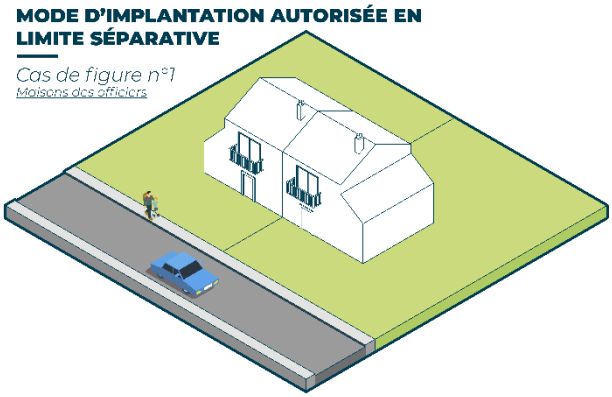
  Toute extension de construction principale devra respecter la hauteur de référence précédemment évoquée.
- La surélévation des constructions existantes est interdite
- Un seul niveau de comble est autorisé. Celui-ci peut être aménageable.
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,00 mètres.

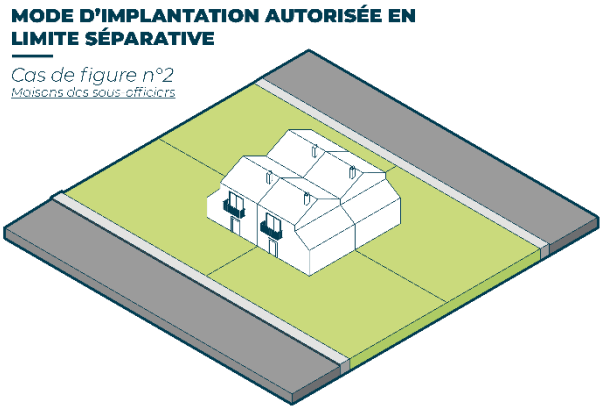
UBM - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade sur rue des constructions doit obligatoirement se situer dans le prolongement de la façade des bâtiments voisins contigus.
- Les garages uniquement peuvent être implantés à 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.
- Les autres constructions annexes devront opérer un recul de 1,00 mètres minimum 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.

UBM - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales doivent respecter le mode d'implantation sur limites séparatives correspondant au tissu urbain d'origine des villas militaires précisé par les schémas ci-dessous.





- Les extensions de constructions principales pourront être implantées sur limite séparative ou en retrait par rapport à celle-ci. Le retrait devra alors être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum d'1 mètre par rapport à cette limite.

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

- Non règlementé.

Article UBM - 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.

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

La démolition est interdite pour toutes les constructions principales datant de la période d'édification des villas militaires. En cas de nécessité technique (par exemple : problème structurel majeur mettant en péril l'édifice), la démolition pourra cependant être autorisée sous condition de reconstruction à l'identique de l'édifice démoli.

UBM - 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 : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones**

- Pour les constructions existantes, la forme des toitures des bâtiments principaux datant de la période de construction des villas militaires ne peut pas être modifiée (respect du nombre de pans et de leurs inclinaisons respectives).
- Pour les extensions des constructions principales, un traitement plus moderne des façades et toitures est possible à condition de former un ensemble architectural harmonieux avec les façades et toitures des constructions voisines existantes.
- Pour les constructions principales (et leurs extensions et annexes) érigées dans le style originel des villas militaires, la couverture des toits à pan(s) doit être en tuiles de terre cuite. Les vérandas et les éventuels éléments de liaison entre volume principal et grandes extensions peuvent cependant adopter un caractère plus contemporain en se couvrant soit de cuivre ou de zinc (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents), soit de matériaux translucides ou transparents, soit de végétation.
- L'isolation par l'extérieur des bâtiments est autorisée à condition de ne pas camoufler les éléments en colombage situé en façade sur rue ou de les restituer à l'identique sur le nouveau plan de la façade.
- Les ouvertures des façades sur rue ne peuvent être ni murées ni modifiées dans leur géométrie.
- Dans le secteur UBM-27, le matériau de couverture sera la tuile de couleur rouge.

UBM - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

UBM - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans le secteur UBM-27, les parties de toitures-terrasses autorisées doivent être soit :
    - **Accessibles :** Dans ce cas, elles devront comporter un espace d'agrément individuel ou être utilisées pour du jardin.
    - Ou **Inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique) :** Dans ce cas, elles devront être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Article UBM - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- 30 % des terrains de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

UBM - 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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UBM - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UBM - 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 UBM - 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 ».***

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans le secteur UBM-27, un minimum de 2 places par logements est imposé jusqu'à 80 m² de surface de plancher inclus. Une place supplémentaire est exigée au-delà de 80m².

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UBM - 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 UBM - 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 ».***

2.7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCD

La **zone UCD** comprend des secteurs communaux

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

Article UCD - 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 **UCD – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

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

UCD - 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- Les constructions destinées à l'artisanat (comprenant les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), aux commerces de détails, à l'hôtellerie, au tourisme et aux bureaux à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque équipement soit strictement inférieure à 300 m². Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UCD-5 et UCD5-1.
- 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 UCD - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

◆ **UCD - 3.1** – Mixité des destinations et sous-destinations ◆ **UCD - 3.2** – Majoration des volumes constructibles ◆ **UCD - 3.3** – Prescriptions différenciées entre RDC et étages ◆ **UCD 3.4** – Diversité commerciale ◆ **UCD 3.5** – Programmes de logements	Non règlementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UCD - 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.

UCD - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

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

UCD - 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 traité en attique.
- Dans le secteur UCD-5, pour la construction principale d'habitation existante située au 2 rue Sainte-Croix (cf. voir photo ci-contre), la hauteur maximale de référence correspond à celle d'origine à la date d'approbation du PLUi.

  En cas de démolition et de reconstruction, la nouvelle construction pourra avoir une hauteur maximale identique à celle d'origine

- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,00 mètres.
- 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.

UCD - 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.
- Pour le seul secteur UCD-5-1, l'implantation actuelle des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourra être reprise à l'identique en cas de démolition et de reconstruction.
- Dans le cas de bande de constructibilité graphique, les constructions principales doivent respecter les règles énoncées en page 11 des dispositions générales.
- Toutes les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.

UCD - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- L'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un mur pignon en attente, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Pour le seul secteur UCD-5-1, l'implantation actuelle des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourra être reprise à l'identique en cas de démolition et de reconstruction.
- Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum d'1 mètre par rapport à cette limite.

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

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.

Article UCD - 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.

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

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par ce figuré ★ , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées au chapitre « ***Éléments et trames du règlement graphique »*** des dispositions générales.

UCD - 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 : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones**

- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.
- Dans toute la zone UCD, les toitures à un seul pan ou en terrasses sont autorisées.

UCD - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

UCD - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article UCD - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- 30 % des terrains de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

  Cette règle est inopérante dans le seul secteur UCD-5-1 où aucun coefficient n'est exigé.

UCD - 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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UCD - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UCD - 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 UCD - 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 ».***

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UCD - 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 UCD - 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 ».***

2.8. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEE

La **zone UEE** comprend des secteurs communaux.

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

Article UEE - 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 **UEE – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

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

UEE - 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

UEE - 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.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements, et services de la zone (logements de fonction notamment).

UEE - 2.3 - Dispositions particulières des secteurs :

- Dans le secteur UEE-5-1, sont autorisées uniquement les aménagements et installations légères nécessaires au fonctionnement de la « plateforme auto-école » existante à la date d'approbation du PLUi.
- Dans le secteur UEE-5-2, sont autorisées uniquement la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ainsi que les aménagements et installations légères nécessaires au fonctionnement du « stand de tir ».
- Dans le secteur UEE-5-3, sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'EHPAD « Villa Beausoleil ».

Article UEE - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- Non règlementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UEE - 4 : Volumétrie et implantation des constructions

UEE - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- Non règlementé.

UEE - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

Voir dispositions générales

- Dans le seul secteur UEE-5-3, pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs.

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

- Non règlementé.

UEE - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.

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

- Non règlementé.

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

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

Voir dispositions générales

- Non règlementé.

UEE - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales

- Non règlementé.

UEE - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales

- Non règlementé.

UEE - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article UEE - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Non règlementé.

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

- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

UEE - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UEE - 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 UEE - 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 ».***

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UEE - 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 UEE - 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 ».***

2.9. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UXC

La **zone UXC** comprend des secteurs communaux

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		
	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 **UXC – 2.2** 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

UXC - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute 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.
- Dans les zones UXC de Boulay-Moselle, les constructions à destination de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque établissement soit strictement supérieure à 300 m². Seul le réinvestissement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU permet le changement de destination vers de de l'artisanat et commerces de détail avec des surfaces de vente supérieures ou inférieures à 300 m².

UXC - 2.3 - Dispositions particulières des secteurs :

- Dans le seul secteur UXC-16, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux activités de concessionnaire automobile, garage et station-service existantes à la date d'approbation du PLUi .

Article UXC - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- Non règlementé.

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

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

UXC - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres comptés du terrain naturel avant terrassement à l'égout de toiture.

- 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 même hauteur, sans la dépasser.

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 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.

UXC - 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 3 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

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

- Non règlementé.

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 - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones**

UXC - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

- En front de rue :
  - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m
  - Elles doivent être constituées soit :
    - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif ;
    - soit d'éléments végétaux ;
    - soit d'une haie qui pourra être doublée d'un grillage ;
  - 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 2 m
  - Elles doivent être constituées soit :
    - d'un mur plein ou bahut surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif,
    - d'un grillage simple,
    - d'éléments végétaux ou d'une haie ;
  - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

UXC - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article UXC - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Non règlementé.

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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

UXC - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UXC - 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 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 conditions fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***« 1.4 - Les obligations en matière de stationnement ».***

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UXC - 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 UXC - 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 ».***

2.10. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UXI

La **zone UXI** comprend des secteurs communaux

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		
	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 **UXI – 2.2** 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, 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- Les locaux d'activités commerciales sous réserve :
  - d'être liés à une activité artisanale ou industrielle.
  - d'être intégrés dans un bâtiment d'activité artisanale ou industrielle.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
  - qu'il n'y ait pas plus qu'un logement par activité,
  - que ce logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités ou soit accolé à celui-ci et que sa surface de plancher soit au maximum de 80 m².
- Les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les règles précédentes peuvent uniquement 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 ;
  - d'utiliser les structures existantes ;
  - de ne pas engendrer d'emprise au sol supplémentaire ;
  - de ne pas comporter de nouvelles fondations ;
- 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 locaux accueillant une activité accessoire aux activités de production ou de fabrication, tels que les espaces de présentation ou d'exposition de type showroom, les locaux de vente, les restaurants d'entreprise, etc. En revanche, les constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont interdits. Cette règle s'applique également au secteur UXI-5.

UXI - 2.3 - Dispositions particulières des secteurs :

- Dans le secteur UXI-5, les lieux de cultes et locaux associatifs annexes sont autorisés.

Article UXI - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- Non règlementé.

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

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

UXI - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour certains éléments de construction, notamment lorsque les contraintes techniques liées à la nature de l'activité exercée l'exigent (Silo, Cheminées, etc.).
- 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 même hauteur, sans la dépasser.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes et non intégrées à un bâtiment d'activité, la hauteur de référence correspond à celle du bâtiment à la date d'approbation du PLUi.

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 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.

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 3 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

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

- Non règlementé.

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 - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***« 1.2. les modalités d'application du règlement »*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones ».**

UXI - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées dans **les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement »*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones ».**

- En front de rue :
  - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m
  - Elles doivent être constituées soit :
    - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif ;
    - soit d'éléments végétaux ;
    - soit d'une haie qui pourra être doublée d'un grillage ;
  - 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 2 m
  - Elles doivent être constituées soit :
    - d'un mur plein ou bahut surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif,
    - d'un grillage simple,
    - d'éléments végétaux ou d'une haie ;
  - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

UXI - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article UXI - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Non règlementé.

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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

UXI - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

UXI - 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 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 conditions fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***« 1.4 - Les obligations en matière de stationnement ».***

Section 3 : Équipements et réseaux

Article UXI - 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 UXI - 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 ».***

3. TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES À URBANISER

3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** comprend des secteurs communaux

L'indice « c » renvoi à l'identification des zones d'extension impliquant une consommation de foncier agricole ou naturel
L'indice « r » renvoi à l'identification d'une zone d'extension impliquant la reconversion à terme d'un équipement public

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		
	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 **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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau. Cette règle est inopérante pour le secteur 1AU5-13 où la canalisation de l'Elbach doit être préservée pour des questions de sécurité

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 destinées à l'artisanat, aux commerces de détails et aux bureaux 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.
- À l'exception des secteurs 1AU5-11, 1AU5-13, 1AU23-1 et 1AUc36-1, 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. Pour le seul secteur 1AU12-1, la zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble à l'exclusion de la parcelle n°370 qui se trouve à l'entrée de la zone.

  Les constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque équipement soit strictement inférieure à 300 m². Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs 1AU5-8 et 1AU5-13.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - En dehors de l'entretien et de la réfection des constructions existantes à vocation agricole à la date d'approbation du PLUi, toute opération d'aménagement entraînant un changement de destination dans le secteur 1AU29-1 est conditionnée à la démolition préalable des bâtiments d'exploitation d'activité agricole évoqués.
  - Dans le secteur 1AUc37-1, toute construction est interdite sur le tracé de la servitude liée au passage de la canalisation d'assainissement.
  - Dans le seul secteur 1AUr5-12, ne sont autorisées que les constructions destinées au fonctionnement de l'Institut thérapeutique éducatif et pédagogique de Boulay « Moissons-Nouvelles ». Toutefois, ce secteur pourra faire l'objet d'une opération de reconversion pour une autre destination admise 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.
- Que l'opération de reconversion s'inscrive dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

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

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

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 4,00 mètres.
- 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.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - En 1AU23-1, la hauteur maximale est calculée entre le niveau le plus bas de la rue d'Obervisse, au droit de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement, et l'égout de toiture.
  - En 1AU27-1a, la hauteur maximale des deux bâtiments de caserne (voir photo ci-contre) est calculée entre le niveau de l'ancienne place d'Armes, au droit de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement, et l'égout de toiture.

    Ces deux bâtiments peuvent accueillir un niveau supplémentaire sous réserve uniquement d'être traité en attique et de ne pas dépasser 17 mètres de haut au faîtage.

  - En 1AU5-13, la hauteur maximale de référence du bâtiment devant faire l'objet d'une reconversion patrimoniale (voir photo ci-contre) correspond à la hauteur à l'égout de toiture existante en tout point du bâtiment.

    Sur ce seul ensemble bâti, la possibilité d'aménager un attique est strictement interdite.

1AU - 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.
- Dans le cas de bande de constructibilité graphique, les constructions principales doivent respecter les règles énoncées en page 11 des dispositions générales.
- Toutes les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs 1AU5-13, 1AUc14-1, 1AUc14-2, 1AUc16-1a-b-c et 1AU18-1a, la façade sur rue de la construction principale pourra soit être implantée à l'alignement soit en recul de 5 mètres comptés 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.

1AU - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- L'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un mur pignon en attente, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum d'1 mètre par rapport à cette limite.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans le seul secteur 1AU15-1, l'implantation sur limite séparative est obligatoire.

1AU - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Non règlementé.

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 et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par ce figuré ★ , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées au chapitre « ***Éléments et trames du règlement graphique »*** des dispositions générales.

- Dans les secteurs 1AU3-1 et 1AU15-1, l'espace situé entre la façade sur rue et le domaine public devra être traité en usoir dans l'esprit des villages-rues lorrains traditionnels.
- Dans la zone 1AUc10-1, le calvaire situé rue de Falck devra être préservé et intégré dans un aménagement paysager.
- Dans le secteur 1AU23-1, l'espace situé entre la façade et le domaine public de la rue Principale devra être traité en usoir dans l'esprit des villages-rues lorrains traditionnels.

- Dans le secteur 1AU5-13 – l'ancien bâtiment industriel (voir photo-ci-contre) pourra être reconverti sous réserve de :
  - préserver son mode d'implantation et sa structure originelle ;
  - de conserver l'esprit des ouvertures et percements des façades originelles en cas de remaniement de celles-ci.
  - préserver les toitures dans leurs aspects et textures actuels (formes, pentes et type de matériaux)

- Dans le secteur 1AU27-1a – les deux anciens bâtiments de casernes (voir photo-ci-contre) pourront être reconvertis en habitations sous réserve de :
  - préserver leurs modes d'implantation et structure des bâtiments originels ;
  - respecter l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, hormis pour la création de balcons qui sont autorisés ;
  - conserver leurs soubassements en pierre de taille
  - de conserver l'esprit des ouvertures et percements des façades originelles en cas de remaniement de celles-ci.

- Dans le secteur 1AU27-1a – l'ancien mess des officiers (voir photo-ci-contre) pourra être reconverti sous réserve de préserver son mode d'implantation originel sur le site ;

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 : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones**

- En 1AU les toitures à un seul pan ou en terrasses sont autorisées pour les constructions principales, à l'exception des secteurs 1AUc22-1a et b, 1AUc22-2a et b, 1AU27-3 et 1AUc35-1 où elles sont strictement interdites.
- Dans le secteur 1AU5-13, les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites pour les constructions principales dont la façade sur rue donne sur la place du Colonel Ving.
- Dans les secteurs 1AU27-1a-b-c, 1AU27-2 et 1AU27-3, le matériau de couverture sera la tuile de couleur rouge ou noire.

1AU - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs 1AUc4-1, 1AUc20-1, 1AU20-2, 1AU20-3 et 1AUc33-1 les murs pleins sur limite séparative sont interdits.
  - Dans le seul secteur 1AUc33-1, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative est limitée à 1,80 m.
  - Dans les secteurs 1AU11-1, 1AU11-2, 1AUc11-3, 1AU18-1a, 1AUc18-1b et 1AUc37-1 la hauteur maximale des clôtures en façade sur rue est limitée à 1,20 m
  - Dans le seul secteur 1AUc17-1 la hauteur maximale des clôtures en façade sur rue est limitée à 1,00 m

1AU - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs 1AUc15-2, 1AU27-1a-b-c, 1AU27-2 et 1AU27-3, les toitures-terrasses sont autorisées et doivent être soit :
    - **Accessibles :** Dans ce cas, elles devront comporter un espace d'agrément individuel ou être utilisées pour du jardin.
    - Ou **Inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique) :** Dans ce cas, elles devront être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Article 1AU - 6 : Traitement environnemental et paysager

1AU - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les unités foncières strictement inférieures à 300 m², aucune obligation n'est demandée.
- Pour les unités foncières comprise entre 300 m² et 600 m² inclus, au minimum 15 % des terrains doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

  Dans les seuls secteurs 1AUc2-1, 1AUc7-1a et b, 1AU11-1, 1AU11-2, 1AUc11-3, 1AUc14-1, 1AUc14-2, 1AUc15-2, 1AUc16-1a-b-c, 1AUc24-1, 1AUc26-1, 1AUc30-1, 1AUc30-2, 1AUc31-1, 1AUc31-2, 1AUc35-1, 1AUc37-1 ce coefficient est de 20% minimum
- Pour les unités foncières strictement supérieures à 600 m², au minimum 40 % des terrains doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.
- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs 1AU3-1, 1AU15-1, et 1AU23-1 aucun coefficient n'est imposé.
  - Dans le seul secteur 1AU5-13, aucun coefficient n'est imposé pour les terrains concernant la reconversion patrimoniale de l'ancien bâtiment industriel mentionnée aux alinéas précédents.

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 plantations existantes d'essences végétales adaptées (liste en annexe), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés
- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans le secteur 1AU27-1a, l'ancienne place d'Armes devra être conservée et pourra faire l'objet d'aménagement visant à en faire un espace vert de loisirs.

1AU - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

1AU - 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 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 conditions fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***« 1.4 - Les obligations en matière de stationnement ».***

- Dispositions particulières des secteurs :
  - Dans les secteurs 1AUc17-1 et 1AUc33-1 un minimum de 3 places par logements est imposé
  - Dans le secteur 1AU27-1a-b-c, 1AU27-2 et 1AU27-3, un minimum de 2 places par logements est imposé jusqu'à 80 m² de surface de plancher inclus. Une place supplémentaire est exigée au-delà de 80m².

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 1AU - 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 1AU - 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 ».***

3.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

La **zone 1AUE** comprend des secteurs communaux.

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	
	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 **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 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

1AUE - 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.

1AUE - 2.3 - Dispositions particulières des secteurs :

- Dans le seul secteur 1AUE5-1, Les constructions à usage d'habitations et d'hébergements ainsi que leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au fonctionnement de l'Institut thérapeutique éducatif et pédagogique de Boulay « Moissons-Nouvelles ».

Article 1AUE - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- Non règlementé.

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

Voir dispositions générales

- Dans le seul secteur 1AUE5-1, pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan des hauteurs.

1AUE - 4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Non règlementé.

1AUE - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.

1AUE - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Non règlementé.

Article 1AUE - 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE - 5.1 – Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

1AUE - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

1AUE - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones »**

1AUE - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

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 surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

1AUE - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

1AUE - 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 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 conditions fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***« 1.4 - Les obligations en matière de stationnement ».***

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 1AUE - 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 1AUE - 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 ».***

3.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUXC

La **zone 1AUXC** comprend des secteurs communaux

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		
	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 **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.
- 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

1AUXC - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute 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 constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque équipement soit strictement inférieure à 300 m².

1AUXC - 2.3 - Dispositions particulières des secteurs :

- Dans les secteurs 1AUXC13 et 1AUXC27 (Piblange et Falck), les constructions à destination de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque établissement soit strictement inférieure à 300 m².
- Dans le seul secteur 1AUXC13 (Falck), ne sont autorisés pour la destination « habitation », uniquement l'adaptation et la réfection des constructions d'habitation existantes.

Article1 AUXC - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- Non règlementé.

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

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

1AUXC - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres comptés du terrain naturel avant terrassement à l'égout de toiture.

- 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 même hauteur, sans la dépasser.

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 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.

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 3 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

1AUXC - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Non règlementé.

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 - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les règles en matière de qualité architecturale sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones**

1AUXC - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

- En front de rue :
  - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m
  - Elles doivent être constituées soit :
    - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif ;
    - soit d'éléments végétaux ;
    - soit d'une haie qui pourra être doublée d'un grillage ;
  - 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 2 m
  - Elles doivent être constituées soit :
    - d'un mur plein ou bahut surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif,
    - d'un grillage simple,
    - d'éléments végétaux ou d'une haie ;
  - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

1AUXC - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 1AUXC - 6 : Traitement environnemental et paysager

1AUXC - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non règlementé.

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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

1AUXC - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

1AUXC - 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 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 conditions fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***« 1.4 - Les obligations en matière de stationnement ».***

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 1AUXC - 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 1AUXC - 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 ».***

3.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUXI

La **zone 1AUXI** comprend des secteurs communaux

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		
	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 **1AUXI – 2.2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination. Les articles 1AUXI 2.1 et 2.2 comportent également des exceptions applicables à certains sous-secteurs.

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, 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.
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.
- Dans le seul secteur 1AUXI20 sont interdits :
  - les activités industrielles ;
  - les activités bruyantes ou polluantes ;
  - les aires de stockage de véhicules lourds et légers, d'engins agricoles ou de chantier ;
  - les activités de restauration, hébergement hôtelier ou touristique, cinéma, industrie, entrepôts, centre des congrès et d'exposition, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

1AUXI - 2.2 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les locaux d'activités commerciales sous réserve :
  - d'être liés à une activité artisanale ou industrielle.
  - d'être intégrés dans un bâtiment d'activité artisanale ou industrielle.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
  - qu'il n'y ait pas plus qu'un logement par activité,
  - que ce logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités ou soit accolé à celui-ci et que sa surface de plancher soit au maximum de 80 m². Pour le seul secteur 1AUXI20, ce maximum est de 50 m². Cette règle ne s'applique pas dans le seul secteur 1AUXI23a.
- Les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les règles précédentes peuvent uniquement 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 ;
  - d'utiliser les structures existantes ;
  - de ne pas engendrer d'emprise au sol supplémentaire ;
  - de ne pas comporter de nouvelles fondations ;
- Dans le seul secteur 1AUXI20 :
  - la surface de plancher destinée au commerce de gros est limitée à 20 m².
  - la surface destinée aux locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilées sont limitées à une surface de plancher de 50 m².
- 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. Toutefois, les installations classées sont interdites dans le seul secteur 1AUXI20.

- Dans le seul secteur 1AUXI23 ne sont autorisés que les constructions, extensions, installations et aménagement nécessaires à l'activité de transformation du bois existante à la date d'approbation du PLUi .
- Dans le seul secteur 1AUXI23a, les activités agricoles sont autorisées sous réserves de ne pas compromettre les activités artisanales et industrielles.
- Les locaux accueillant une activité accessoire aux activités de production ou de fabrication, tels que les espaces de présentation ou d'exposition de type showroom, les locaux de vente, les restaurants d'entreprise, etc. En revanche, les constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont interdits. Cette règle s'applique également aux secteurs 1AUXI-5, 1AUXI-23 et 1AUXI-33.

Article 1AUXI - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- Non règlementé.

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

- Dans toute la zone, l'emprise au sol n'est pas règlementée, à l'exception
  - de la zone 1AUXI23 où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
  - de la zone 1AUXI20 où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

1AUXI - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour certains éléments de construction, notamment lorsque les contraintes techniques liées à la nature de l'activité exercée l'exigent (Silo, Cheminées, etc.).
- 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 même hauteur, sans la dépasser.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes et non intégrées à un bâtiment d'activité, la hauteur de référence correspond à celle du bâtiment à la date d'approbation du PLUi.

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.

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 3 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

1AUXI - 4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Non règlementé.

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 règles en matière de qualité architecturale sont fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones ».**

1AUXI - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Les règles en matière de caractéristiques des clôtures sont fixées dans **les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***«1.2. les modalités d'application du règlement»*** au chapitre **« D. Règles générales applicables à toutes les zones ».**

- En front de rue :
  - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m
  - Elles doivent être constituées soit :
    - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif ;
    - soit d'éléments végétaux ;
    - soit d'une haie qui pourra être doublée d'un grillage ;
  - 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 2 m
  - Elles doivent être constituées soit :
    - d'un mur plein ou bahut surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif,
    - d'un grillage simple,
    - d'éléments végétaux ou d'une haie ;
  - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

1AUXI - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article 1AUXI - 6 : Traitement environnemental et paysager

1AUXI - 6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non règlementé.

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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.

1AUXI - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

1AUXI - 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 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 conditions fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : ***« 1.4 - Les obligations en matière de stationnement ».***

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 1AUXI - 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 1AUXI - 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 ».***

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 AGRICOLE ET NATURELLE

4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La **zone A** comprend **4 STECAL** (Aa7-1, Aa7-2, Aa33-1, Aa33-2).
Les communes concernées sont **Château-Rouge** et **Varize-Vaudoncourt**.

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	
	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 **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 :

- Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article A - 2.2 et 2.3
- Toute construction à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- 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 de 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 ;
  - 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 moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole de l'exploitation ;
  - Les constructions et installations destinées à la production industrielle d'énergies renouvelables
  - 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.
- Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLUi à vocation d'habitat et non liée à l'activité agricole ou économique, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou économique et la qualité paysagère du site, sont admises :
  - les extensions limitées des constructions principales. 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 annexes à condition de se situer à 20 mètres maximum de la construction principale.

- Les changements de destination des bâtiments repérés au règlement graphique par une trame violette (voir page 16) sont autorisés à condition de respecter l'article 1 de la zone.

A - 2.3 - Dans les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants sont autorisés :

- Dans le seul secteur Aa7-1, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de menuiserie existante à la date d'approbation du PLUi.
- Dans le seul secteur Aa7-2, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de ferronnerie d'art existante à la date d'approbation du PLUi.
- Dans le seul secteur Aa33-1, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de menuiserie existante à la date d'approbation du PLUi.
- Dans le seul secteur Aa33-2, les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'activité de restauration existante à la date d'approbation du PLUi.

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 - Emprise au sol maximale ou minimale

- Dans toute la zone hors secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, l'emprise au sol est règlementée à 30 m² pour les annexes.
- Pour les les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, les règles sont les suivantes :
  - Dans le seul secteur Aa7-1, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 1650 m².
  - Dans le seul secteur Aa7-2, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 750 m².
  - Dans le seul secteur Aa33-1, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 1050 m².
  - Dans le seul secteur Aa33-2, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 150 m².

A - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 15 mètres hors tout pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - 7 mètres (R+1) pour les constructions à usage d'habitation (existantes ou non) et les activités accessoires (commerces, artisanat, bureau, …) ;
  - 4,00 mètres pour les annexes ;
- Dispositions particulières dans les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants :
  - Dans le seul secteur Aa7-1, la hauteur maximale de référence correspond à celle de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.
  - Dans le seul secteur Aa7-2, la hauteur maximale de référence correspond à celle de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.
  - Dans le seul secteur Aa33-1, la hauteur maximale de référence correspond à celle de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.
  - Dans le seul secteur Aa33-2, 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 à l'alignement et bords de chaussée des routes départementales ;
  - De 6 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

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

- Non règlementé.

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 et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par ce figuré ★ , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées au chapitre **« Éléments et trames du règlement graphique »** des dispositions générales.

A - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- Non règlementé.

A - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

Dans toute la zone, les clôtures ne devront pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune

A - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article A - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Non règlementé.

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

- Les plantations existantes d'essences locales avant travaux (cf. palette végétale en annexe) doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

A - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences locales (cf : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences locales (voir liste en annexe).

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 ».***

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 ».***

4.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La **zone N** comprend **5 STECAL** (NL, NV, Na2-1, Na11-1 et Na12-1).
Les communes concernées sont **Berviller-en-Moselle**, **Denting** et **Éblange** pour les STECAL numérotés.

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
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 **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 :

- Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N - 2.2
- Toute construction à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité 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, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation forestière ;
  - Les constructions d'habitation, leur dépendances et annexes à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment d'exploitation forestière ;
  - Les constructions et installations destinées nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - 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.
- Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLUi à vocation d'habitat et non liée à une exploitation forestière, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité et la qualité paysagère du site, sont admises :
  - les extensions limitées des constructions principales. 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 annexes à condition de se situer à 20 mètres maximum de la construction principale.
- Dans le secteur N33-1, les installations légères destinées à la gestion du stockage de bois (ombrières, etc.).
- Les changements de destination des bâtiments repérés au règlement graphique par une trame violette (voir page 16) sont autorisés à condition de respecter l'article 1 de la zone.
- Dans la trame figurant au document graphique suivante : , pour les seuls espaces compris en AZI (Atlas des Zones Inondables) et à l'exclusion de ceux identifiés dans les PPRi (Plan de prévention des risques inondations), ne sont autorisés uniquement que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

N - 2.3 – Dispositions particulières des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées :

- Dans le secteur Na2-1 sont autorisées les constructions et aménagements liés à l'activité de restauration existante à la date d'approbation du PLUi.
- Dans le secteur Na11-1 sont autorisées les constructions et aménagements liés à la plateforme matériaux existante à la date d'approbation du PLUi.
- Dans le secteur Na12-1 sont autorisées les constructions et aménagements liés à l'activité d'aéromodélisme existante à la date d'approbation du PLUi.

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

- Dans toute la zone hors secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, l'emprise au sol est règlementée à 30 m² pour les annexes.
- Pour les les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, les règles sont les suivantes :
  - En Na2-1, l'emprise au sol est limitée à 250 m² ;
  - En NA11-1, l'emprise au sol est limitée à 250 m² ;
  - En Na12-1, l'emprise au sol est limitée à 250 m² ;

N - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- La hauteur maximale des constructions d'habitation existantes est fixée à 7,00 mètres (R+1) et 4,00 mètres pour les annexes ;
- Dans toute la zone, la hauteur n'est pas règlementée à l'exception des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants :
  - Dans les secteurs Na2-1 et Na12-1, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres comptés du terrain naturel avant terrassement à l'égout de toiture ;
  - Dans le Na11-1, la hauteur maximale est limitée à 5 mètres comptés du terrain naturel avant terrassement à l'égout de toiture ;

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 à l'alignement et bords de chaussée des routes départementales ;
  - De 6 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Dans le seul secteur Na11-1, l'implantation des constructions et installations ne dépassera pas une bande de 100 mètres de profondeur calculée à partir de l'entrée du site.

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

- Non règlementé.

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 et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par ce figuré ★ , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées au chapitre **« Éléments et trames du règlement graphique »** des dispositions générales.

N - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- Non règlementé.

N - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures :
  - des parcs d'entrainement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
  - des élevages équins ;
  - 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 clôtures sont soumises à déclaration et doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages.
- Elles doivent être posées à 0,30 mètres au-dessus de la surface du sol.
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètres.
- Elles ne peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune ;
- Elles doivent être composées en matériaux naturels ou traditionnels.
- 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

Non règlementé.

Article N - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Non règlementé.

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 avant travaux (cf. palette végétale en annexe) doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

N - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

N - 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 N - 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 ».***

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 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 N - 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 ».***

4.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NL

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

Article NL - 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 **NL - 2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

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

NL - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article NL - 2.2

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

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité 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, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation forestière ;
  - 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.
- Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLUi à vocation d'habitat et non liée à une exploitation forestière, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité et la qualité paysagère du site, sont admises :
  - les extensions limitées des constructions principales. 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 annexes à condition de se situer à 20 mètres maximum de la construction principale.

Article NL - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- Non règlementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NL - 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.

NL - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- Dans toute la zone, l'emprise au sol est limitée à 30 m² par unité foncière.

NL - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- Dans toute la zone, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout de toiture.

NL - 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 à l'alignement et bords de chaussée des routes départementales ;
  - De 6 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

NL - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.

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

- Non règlementé.

Article NL - 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.

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

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par ce figuré ★ , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées au chapitre « ***Éléments et trames du règlement graphique »*** des dispositions générales.

NL - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- Non règlementé.

NL - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures :
  - des parcs d'entrainement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
  - des élevages équins ;
  - 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 clôtures sont soumises à déclaration et doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages.
- Elles doivent être posées à 0,30 mètres au-dessus de la surface du sol.
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètres.
- Elles ne peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune ;
- Elles doivent être composées en matériaux naturels ou traditionnels.
- 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.

NL - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article NL - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Non règlementé.

NL - 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), avant travaux, doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés

NL - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences végétales adaptées (cf. : liste en annexe).
- Les haies et arbres plantés seront d'essences végétales adaptées (voir liste en annexe).

NL - 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 NL - 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 ».***

Section 3 : Équipements et réseaux

Article NL - 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 NL - 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 ».***

4.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NV

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

Article NV - 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 **NV - 2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

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

NV - 2.1 - Sont interdits dans toute la zone :

- Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N - 2.2

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

- Les abris de jardins, à concurrence d'un par unité foncière, et à condition qu'ils soient de dimensions limitées (cf. article 4) et 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.

Article NV - 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

- Non règlementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NV - 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.

NV - 4.1 - Emprise au sol maximale ou minimale

- Dans toute la zone, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9 m².

NV - 4.2 - Hauteur des constructions maximale ou minimale

- Dans toute la zone, la hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres hors-tout

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

- Non règlementé.

NV - 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les abris de jardins peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum d'1 mètre par rapport à cette limite.

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

- Non règlementé.

Article NV - 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.

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

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par ce figuré ★ , les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées au chapitre **« Éléments et trames du règlement graphique »** des dispositions générales.

NV - 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- Les abris de jardins devront être construits en bois

NV - 5.3 – Caractéristiques des clôtures

- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures :
  - des parcs d'entrainement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
  - des élevages équins ;
  - 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 clôtures sont soumises à déclaration et doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages.
- Elles doivent être posées à 0,30 mètres au-dessus de la surface du sol.
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètres.
- Elles ne peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune ;
- Elles doivent être composées en matériaux naturels ou traditionnels.

NV - 5.4 – Performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé.

Article NV - 6 : Traitement environnemental et paysager

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

- Non règlementé.

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

- Non règlementé.

NV - 6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- Les espaces verts, identifiés par une trame au règlement graphique doivent demeurer non imperméabilisés. Les végétaux existants doivent être conservés mais peuvent être remplacés après déclaration préalable par des essences locales (cf : liste en annexe).

NV - 6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Non règlementé.

Article NV - 7 : Stationnement

- Non règlementé.

Section 3 : Équipements et réseaux

- Non règlementé.

Boulay-Moselle - Bannay - Berviller-en-Moselle - Bettange - Bionville-sur-Nied - Brouck - Château-Rouge - Condé-Northen - Coume - Dalem - Denting - Éblange - Falck - Gomelange - Guinkirchen - Hargarten-aux-Mines - Helstroff - Hinckange - Mécange - Merten - Momerstroff - Narbéfontaine - Niedervisse - Oberdorff - Obervisse - Ottonville - Piblange - Rémering - Roupeldange - Téterchen - Tromborn - Valmunster - Varize - Velving - Villing - Vœlfling-lès-Bouzonville - Volmerange-lès-Boulay

@agenceaguram

Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois

29A Rue de Sarrelouis 57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90 | Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net

AGURAM
Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |