

ANNEXE

Cette annexe est conçue pour fournir quelques explications sur un certain nombre de notions ou de principes qu'il est nécessaire de connaître pour comprendre la portée des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme. N'ayant qu'une valeur purement explicative, **cette note ne peut en aucune manière remettre en cause la lettre et l'esprit du texte même des règles** incluses dans les articles 1 à 14 du règlement ou des règles découlant du Code de l'urbanisme.

I - PRINCIPES GENERAUX

➤ **La structure générale du règlement**

Le titre I « Dispositions générales » rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit.

L'article 3 de ce titre 1, reprenant le texte du Code de l'urbanisme, rappelle qu'il n'est pas possible de déroger aux règles du P.L.U. qui ne peuvent faire l'objet que d'**adaptations mineures**.

Le titre II « Dispositions applicables aux zones urbaines »

Le titre III « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » comporte autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

Le titre IV « Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles »

➤ **L'articulation des règles entre elles**

Pour être autorisée, une construction doit être **conforme à chacune des règles contenues** dans les articles 1 à 14 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc **cumulatives**. L'intitulé des 14 articles est le même pour toutes les zones (obligation imposée par arrêté ministériel).

Exemple typique : article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et article 10 « Hauteur maximum des constructions ».

➤ **Cas particulier de l'application des articles 1 et 2**

Ces articles énumèrent les types de construction définis en fonction de leur **destination** (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...).

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont **interdites** dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont **autorisées que si elles respectent les conditions qu'il énonce**.

➤ **La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »**

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

➤ **Cumul des règles du P.L.U. avec d'autres règles**

Une construction ne doit pas seulement respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme, mais quatre types de règles peuvent également s'imposer :

- **les servitudes d'utilité publique** : ce sont des contraintes imposées en vertu de législations particulières.

Ex. : les monuments historiques ou leurs abords, l'utilisation de certaines ressources et équipements, les cartes d'aléas de risques naturels prévisibles, ...

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexés au dossier de P.L.U. L'instruction du permis de construire tient compte de ces servitudes pour délivrer ou non l'autorisation.

- **les règlements de lotissement** : dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, on trouve souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération.

Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.

- **les règles de droit privé** : certains articles du Code civil (article 637 et suivants) édictent des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine,...). D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis. Le permis de construire est **délivré indépendamment de ces règles de droit privé**. Il appartient à chaque constructeur de vérifier que sa construction est conforme à ces règles, pour ne pas engager sa responsabilité vis-à-vis de ses voisins.

- **les règles de droit de la construction** : ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur, **le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter**. Des sanctions pénales peuvent être prononcées à posteriori, après contrôle de l'Administration.

Le respect des règles de construction n'est vérifié par le permis de construire que pour les règles de sécurité et d'accessibilité édictées pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public.

II - QUELQUES DEFINITIONS

- **Alignement** : (article 6 de chaque règlement de zone)

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

- **Limites séparatives** : (article 7)

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

- **Emprise au sol** : (article 9)

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie qu'occupe la base en projection de ce bâtiment, tous débords et surplomb inclus.

Remarque : Sauf mention contraire, l'emprise des piscines individuelles non provisoires est comprise dans l'emprise au sol globale du bâtiment.

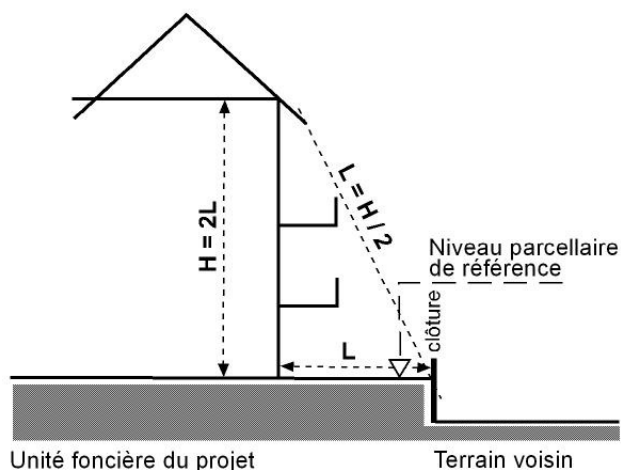
- **Etage attique** : (article 11)

Un étage-attique est un étage situé au-dessus de l'entablement ou le dernier étage en retrait d'un immeuble.

- **Hauteur relative** : (article 7 et 10)

On appelle hauteur relative (et parfois aussi « prospect »), le maximum de hauteur admissible en fonction de la distance du point de base de cette hauteur maximale à un point de référence donné.

1) Hauteur relative par rapport aux limites séparatives (article 7 ou article 10)



Remarques : En vertu du principe du respect cumulatif des règles, énoncé précédemment, il faut combiner cette règle avec la règle de hauteur maximale absolue exprimée à l'article 10 : c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

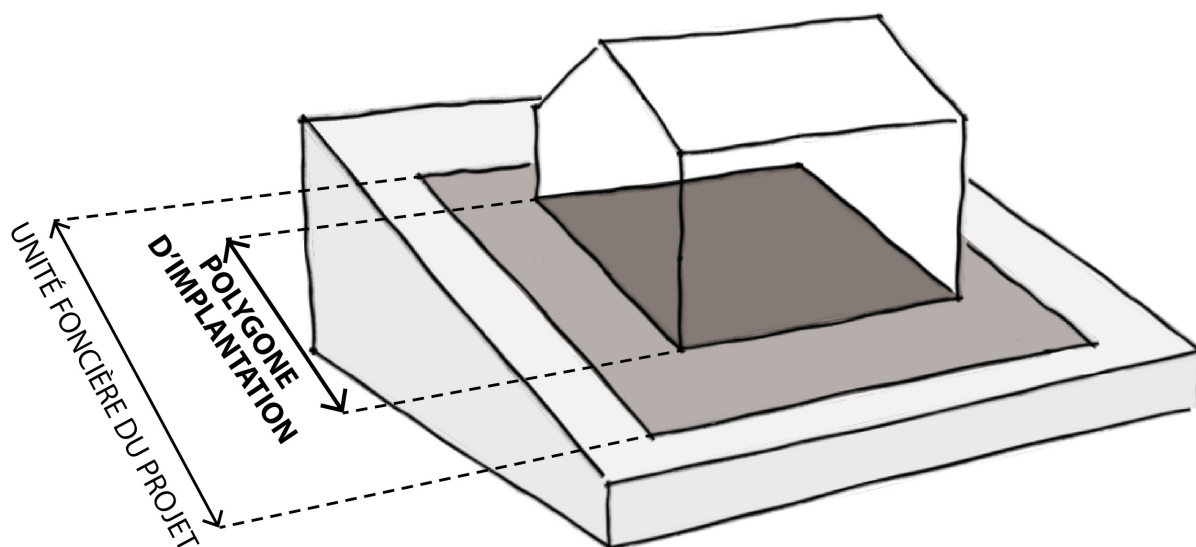
➤ **Surfaces de plancher**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent du Code de l'urbanisme, et peuvent être modifiés par décret.

Les notions de surface hors œuvre nette ou brute (SHON ou SHOB) ont été abandonnées au profit de la notion de surface de plancher le 1^{er} mars 2012.

➤ **Polygone d'implantation**

Il s'agit de l'emprise spatiale sur laquelle s'implante la construction.



III - REGIMES PARTICULIERS ATTRIBUES PAR LE P.L.U. A CERTAINS TERRAINS

➤ **Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**



« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. » (extrait de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

Conséquences sur le boisement :

- Le défrichage est interdit,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation préalable expresse. (article R.130-1 du code de l'urbanisme)

Conséquences sur les possibilités d'utilisation du sol :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (L. 130-1, alinéa 2 du Code de l'urbanisme).

➤ **Emplacements réservés**



Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition au meilleur prix.

Les destinations des emplacements réservés sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publiques : Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public.

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

IV- RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Les façades sur rue des maisons traditionnelles constituent généralement un élément essentiel de l'architecture lorraine. Dès lors, un certain rythme de façades et une certaine cohérence entre plusieurs bâtiments doivent être trouvés d'autant plus que la symétrie, l'asymétrie, le niveau des ouvertures, la dispersion et le regroupement des baies, leurs surfaces d'occupation, le niveau des linteaux et des appuis, constituent des critères d'analyse des façades.

Cette richesse esthétique est renforcée dans la plupart des cas, par des menuiseries extérieures généralement soignées, par le ton des façades donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les compose, par la couleur claire des fenêtres et des volets.

Aussi, pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage urbain sans être réducteur en termes de possibilité d'aménagement, quelques conseils élémentaires sont à prendre en compte complétant l'article 11 du règlement.

En secteur UB, il est recommandé :

- d'établir le sens du faîtage en parallèle avec la rue.
- de conserver et restauré ou remplacer à l'identique les volets battants en bois peint ou les persiennes.
- D'intégrer les caissons de volets roulants afin de les rendre invisibles depuis le domaine public.
- De limiter la dimension des châssis de toiture à 0,78 X 0,98 maximum et de les axer par rapport aux baies des étages inférieurs.

- D'intégrer les châssis de toiture dans le plan de couverture sans débord de costière ni mise en œuvre de volets (un système d'occultation intérieur pourra être envisagé si besoin).
- D'intégrer la pose de panneaux solaires sans surépaisseur sur la toiture et en veillant à la pose de cadre de couleur foncé afin qu'ils s'intègrent au mieux dans la teinte de la toiture.

En secteur UC, il est recommandé :

- Que les teintes des enduits devront s'approcher de ceux proposés dans le nuancier du CAUE

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Malzéville.

Article 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU » et en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zone A ».

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

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II du présent règlement :

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

Les zones urbaines sont les suivantes :

- **La zone UA**, qui correspond au centre-ville. Elle englobe le secteur **UAa** caractérisant la partie la plus patrimoniale du bourg historique de Malzéville, ainsi que le secteur **UAb** impacté par les aléas dus aux inondations ;
- **La zone UB**, constituée par les quartiers d'habitat traditionnels constitués de maisons de ville édifiées à la fin du 19^{ème} et au cours du 20^{ème} siècle. Cette zone comporte les secteurs **UBa**, affecté à la zone d'habitat de la ZAC des Savlons et **UBb**, affecté aux constructions implantées sur les coteaux le long des axes ;
- **La zone UC**, occupée par des opérations d'ensemble de type lotissement pavillonnaire. Un secteur **UCa** a été créé au niveau du lotissement des années 1970 du « Nid » ;
- **La zone UD**, recouvre les quartiers d'habitat collectif (secteurs Saint-Michel Jéricho) caractérisés par une hauteur de constructions et un volume important ainsi que des espaces libres en pied de parcelle, en rupture avec le tissu urbain traditionnel ;
- **La zone UE**, recouvre les principaux équipements d'intérêt collectif publics et privés de Malzéville : cimetière, domaine de Pixérécourt, lycée agricole E. Héré, collège Verlaine, déchetterie, ...
- **La zone UL** recouvre les principaux équipements sportifs à usage de sports, de loisirs et de détente (Gymnase Jo Schlessler, tennis couverts) ;
- **La zone UR** correspond aux terrains faisant l'objet d'une volonté de renouvellement urbain pour la reconversion des friches urbaines. Le site de l'ancienne usine Elis est classé en zone **URa**, un parti d'aménagement y est en cours de définition;
- **La zone UX**, zone d'activités à caractère industrielle et tertiaire principalement situées sur les secteurs de la ZAC des Savlons avec un sous secteur **UXa** pour l'artisanat.

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

Sont classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs non bâti ou insuffisamment viabilisés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

La zone 1 AU est une zone dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme disposant de réseaux et voiries en périphérie immédiate et pouvant s'intégrer au tissu urbain existant. Ces zones correspondent aux 5 secteurs : le secteur correspondant au lieu-dit « Haut Savlon », « Chenevières », « Jardins fleuris » « le Goulot » faisant l'objet d'orientation d'aménagement et au lieu dit « à la demie Lieue ».

Elle comporte deux sous-secteurs :

- **1AUa** secteur sur les coteaux dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme avec des règles de hauteur établies dans le souci du respect de la morphologie des constructions existantes dans la zone et son voisinage immédiat.
- **1AUb** secteur dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme, les autorisations d'urbanisme pourront y être accordées en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble en raison de la taille réduite de la zone.

La zone 2 AU est une zone dont l'urbanisation est prévue à plus long terme. Cette zone n'est pas réglementée, si bien que son urbanisation nécessite que le PLU soit au préalable modifié pour définir un parti d'aménagement. Ce type d'espace correspond aux lieux-dits « sous les murs » et « sous le bois ».

3 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV du présent règlement :

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

Les zones naturelles sont les suivantes :

- **La zone 1 N** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et constituée de sites dont la biodiversité est reconnue et qui a vocation à préserver et valoriser les espaces naturels exceptionnels. Cette zone comprend un sous secteur **1Na** : il s'agit de la zone de l'aéroclub.

- **La zone 2 N** : Ces zones ont pour principale vocation d'assurer la protection des espaces de coteaux de la commune et des bords de Meurthe. Il s'agit d'espaces naturels où sont parfois implantées des constructions, des habitations ou des axes de circulation mais qui ne peuvent accueillir de nouveaux équipements afin de conserver les espaces en l'état actuel. Cette zone correspond aussi aux parcs urbains associés à du patrimoine bâti **et** d'espaces vert urbains avec des fonctions d'accueil. Le sous secteur 2Nh permet à l'habitat existant de pouvoir évoluer. Elle comprend des secteurs **2Nh** correspondant aux zones de coteaux où des constructions et des habitations sont présentes dont la vocation naturelle et paysagère nécessite d'être conservée. Un sous secteur **2Nag** identifie l'exploitation agricole du lycée agricole (vente directe)

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre V du présent règlement :

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

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

Un sous secteur Am identifie les terres maraîchères historiques et les zones de jardins familiaux.

Article 3 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

Cette zone est concernée par des aléas mouvements de terrain, de risque d'inondation et de chute de blocs. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 2 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'activités industrielles, artisanales et commerciales
 - de bureaux et de services
 - d'hôtellerie et de restauration
 - d'activités agricoles.
- Les carrières.
- Les entrepôts liés à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol sont admis.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article 2 AU 3 : Accès et voirie**

Pas de prescription.

Article 2 AU 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article 2 AU 5 : Caractéristiques des unités foncières

Pas de prescription.

Article 2 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement.

Article 2 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

Article 2 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 2 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 2 AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article 2 AU 11 : Aspect extérieur

Pas de prescription.

Article 2 AU 12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription.

Article 2 AU 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Pas de prescription.