

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.

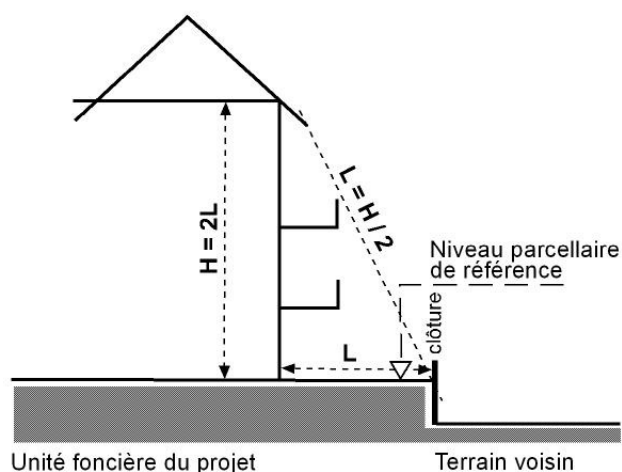
- **Etage attique** : (article 11)

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.

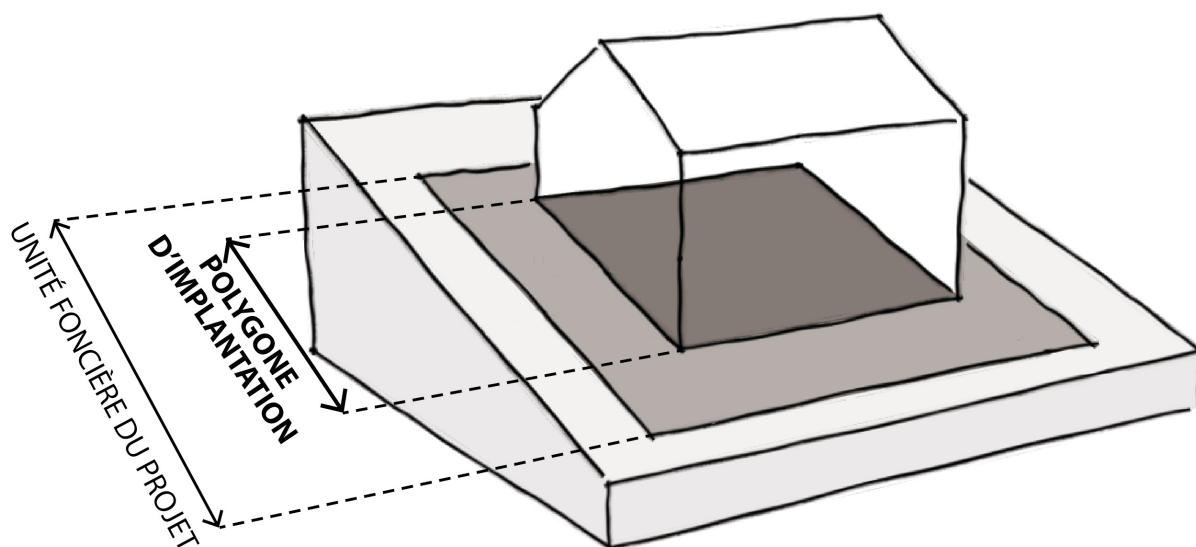
➤ **Surfaces de plancher**

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 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone est partiellement concernée par des aléas liés aux mouvements de terrain.

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

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage artisanal et industriel.
- Les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- Les parcs d'attractions.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m à caractère temporaire et nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.
- Les constructions à usage d'hébergement et d'hôtellerie liés à la vocation ou l'utilisation de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur les unités foncières non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voies publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de plateforme (chaussée et trottoirs compris) de 8 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension des constructions existantes.

3.3 - Sentiers

Les voies et chemins piétonniers figurant au plan annexé au présent document sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2 - Eaux Usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux Pluviales

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour le cas particulier des unités foncières inférieures à 2 000 m² :

La limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire. Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.
- etc.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

4.5 - Déchets

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeuble à usage collectif pour lesquelles un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que tout changement de destination d'immeuble existant devront respecter les prescriptions introduites par les annexes sanitaires concernant la collecte des déchets.

La construction d'un local clos destiné au stockage des containers devra être prévue sur l'unité foncière ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier à l'exclusion du domaine public communal. Sa capacité de stockage sera étudiée en fonction des besoins de l'ensemble immobilier, et son accessibilité et son aspect extérieur devront respecter les règles prescrites au présent règlement.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas d'une restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle ou de changement de destination) et extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher nette des planchers existants.

4.6 - Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques ...

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis,

ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées au minimum à 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, et à 2 m par rapport aux voies piétonnes.

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Toute réalisation de dispositif technique d'isolation par l'extérieur des constructions entraînant un empiètement sur le domaine public est soumise à autorisation d'occupation du domaine public.

Un dépassement limité des règles d'implantation par rapport au domaine public ou à la marge de recul pourra être autorisé dans de cas de travaux relatifs à l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise au sol, ainsi que des modifications sans augmentation de volume, ni substitution portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction soit être en tout point à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 m.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres. Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la distance minimale est fixée à 3 m.

Toutefois, une adaptation mineure de cette règle pourra être appliquée dans le cas de travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant à la date d'opposabilité du PLU.

Article UE 9 : Emprise au sol

Pas de prescription

Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1 - Hauteur**

La hauteur totale des constructions calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit pas excéder 12 m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques de faible volume, etc.

Cette hauteur totale est limitée à 7 m pour les constructions à usage d'habitation, à 10 m pour les établissements d'enseignements, les laboratoires de recherches et les bureaux.

10.2 - Annexes et abris de jardin

La hauteur en tout point des abris de jardin est limitée à 3 m.

Article UE 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

La mise en œuvre, en toiture, d'installations relatives à la production bioénergétique est autorisée.

11.1 - Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux : fausses briques, faux bois, ...,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement : parpaings, briques creuses, ...

11.2 - Protection visuelle

Les dépôts et les diverses aires de stockage devront être aussi éloignés que possible des voies publiques et masqués soit par les constructions qui y sont liées, soit par des haies à feuillage persistant.

11.3 - Clôtures

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque n'excédant pas 1 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie.

A proximité des accès et des carrefours sur la voie publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

Article UE 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extension des constructions existantes

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans changement de destination, sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle).
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher des planchers existants.

12.3 - Calcul du nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5.
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m. L'obligation des 25 m² nécessaires à la manœuvre s'entend comme une surface pouvant être commune à plusieurs emplacements en vis-à-vis.

L'aire de stationnement de 25 m² s'entend comme la superficie de la place de stationnement plus la superficie de son accès ou desserte. En cas de stationnement le long d'une voie publique, on peut considérer que l'accès et la desserte sur cette voie publique comptent dans la superficie de l'aire de stationnement.

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

1 emplacement pour 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- **CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS, DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVÉS, PROFESSIONS LIBERALES :**

1 emplacement pour 100 m² de Surface de Plancher.

- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT :
1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré.
2 emplacements par classe pour les établissements du 2ème degré.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, CONFERENCE, DE SPECTACLE...)
. 2 emplacements pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

12.5 - Impossibilité physique de réalisation

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés, ou verser à la collectivité une participation financière (dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal) qui servira à édifier un parc public de stationnement.

NORMES APPLICABLES AUX VELOS ET DEUX ROUES

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION
1 emplacement pour 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.
- CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, ADMINISTRATIONS ET DE PROFESSIONS LIBERALES
Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 100 m².
A partir de 100 m² de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES
Aucun emplacement pour une Surface de Plancher inférieure à 150 m².
A partir de 150 m² de Surface de Plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale.
- CONSTRUCTION A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLE DE REUNION, DE SPECTACLE, ETC...)
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.
- ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT
.du 1^{er} degré 2 emplacements par classe.

.du second degré 6 emplacements par classe.

- CONSTRUCTION A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION

1 emplacement pour 10 chambres.

1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT

1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés, plantés et entretenus.

Les terrains classés au plan comme Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.