

**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.*

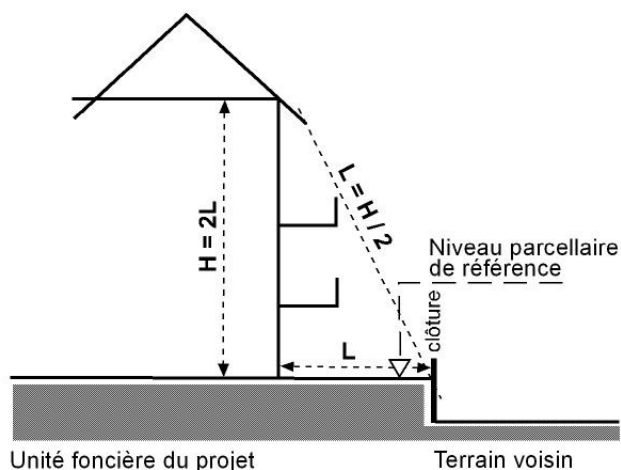
- **Etage attique** : (article 11)

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.*

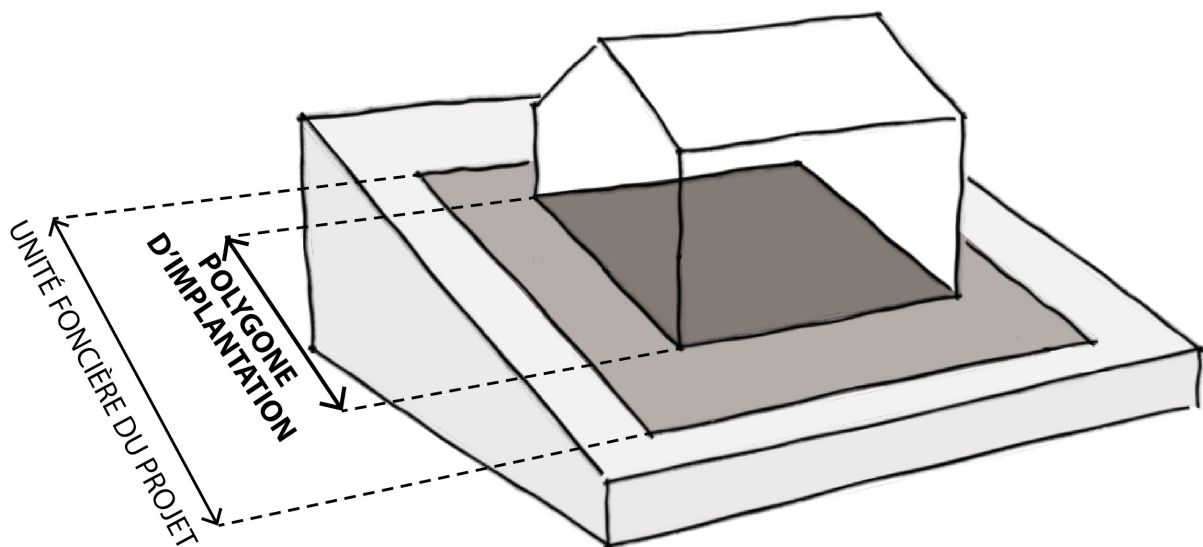
➤ **Surfaces de plancher**

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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> et au cours du 20<sup>ème</sup> 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 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

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

#### **Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'activités agricoles ;
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes et de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article UX 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m, à condition d'être temporaires ou nécessaires aux constructions autorisées.

#### **En UXa**

- 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.

### **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article UX 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 aménagée 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

### 3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En particulier, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (secours, collecte, déneigement) puissent faire demi-tour.

Lors de la création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, la largeur minimale de plateforme (chaussée et trottoirs compris) doit être :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques à double sens.
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles sous réserve de justification. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

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

### 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 UX 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 les unités foncières inférieures à 2 000m<sup>2</sup>, 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.

### **Article UX 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées.

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.

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

Le long du Domaine Public Fluvial, les bâtiments autorisés devront être implantés avec un recul minimum au moins égal à 10 mètres.

### **Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière**

Toute construction doit être implantée en tout point à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres ou implantée en mitoyenneté.

Une distance supérieure peut-être exigée, si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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.

#### **En UXa :**

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

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

Les uns par rapport aux autres, les bâtiments doivent en tout point respecter une distance minimale de 5 m.

Une distance supérieure peut-être exigée, si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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.



En Uxa :

Les uns par rapport aux autres, les bâtiments doivent en tout point respecter une distance minimale de 3 m.

**Article UX 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription

**Article UX 10 : Hauteur des constructions**10.1 - Hauteur

La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne peut excéder 10 m.

En UXa : La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne peut excéder 7 m.

10.2 - Exceptions

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques divers, ni ouvrages particuliers tels que silos, tours de séchage,...

**Article UX 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 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.

11.1 - Aspect architectural

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, d'aspect, et de matériaux. Les locaux techniques ou annexes nécessaires seront intégrées aux volumes principaux.

Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

11.2 - Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.

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

11.3 - Façades

- Les façades seront en matériaux d'aspect terminé. En particulier, les façades des immeubles en maçonnerie doivent être enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

- L'utilisation de matériaux imitant les briques ou le bois est interdite.
- Les parties vues depuis le boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny ne doivent pas être constituées en bardage métallique.
- La coloration des façades doit être discrète et s'harmoniser avec l'ensemble.
- Les façades en retour ou en mitoyen doivent recevoir le même traitement que celles implantées le long des voies.

#### 11.4 - Dépôts et aires de stockage

- Les plans-masses des installations seront étudiés pour implanter au mieux les dépôts ou aires de stockage en fond de terrain. Les aires de stockage seront aménagées de manière à ne pas nuire à l'aspect général de la zone.
- Les dépôts doivent être masqués par des haies à feuillage persistant.

#### 11.5 - Clôtures

La création de clôtures devra respecter la norme suivante :

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 mètres :

- soit par un muret de 0,40 mètre de haut, surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage.
- Soit en grillage obligatoirement doublées de haies vives.

Les clôtures mitoyennes doivent être constituées de grillages et leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

En cas de terrain en pente, les clôtures en limite publique ou privée seront à redent.

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 UX 12 : Stationnement des véhicules**

#### 12.1 - 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.

#### 12.2 - Normes générales

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX :

1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

- ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS :

2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> Surface de Plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX :

1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup>, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements exigibles.

- HOTELS ET RESTAURANTS :

1 emplacement pour 2 chambres.

1 emplacement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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.

## 12.2 - 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 300 m 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 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

A partir de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

A partir de 150 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- RESIDENCES UNIVERSITAIRES, FOYERS D'HEBERGEMENT

1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> 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 UX 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.
- Des écrans boisés seront aménagés autour et sur toute aire privée ou publique de stationnement de véhicule d'une contenance supérieure à 10 véhicules. Un arbre de haute tige sera planté pour 50m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

- Les marges de recul du Boulevard du Maréchal De Lattre Tassigny feront l'objet de plans de paysagement et ne recevront en aucun cas des implantations d'aires de stockages ou de bâtiments annexes.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UX 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.