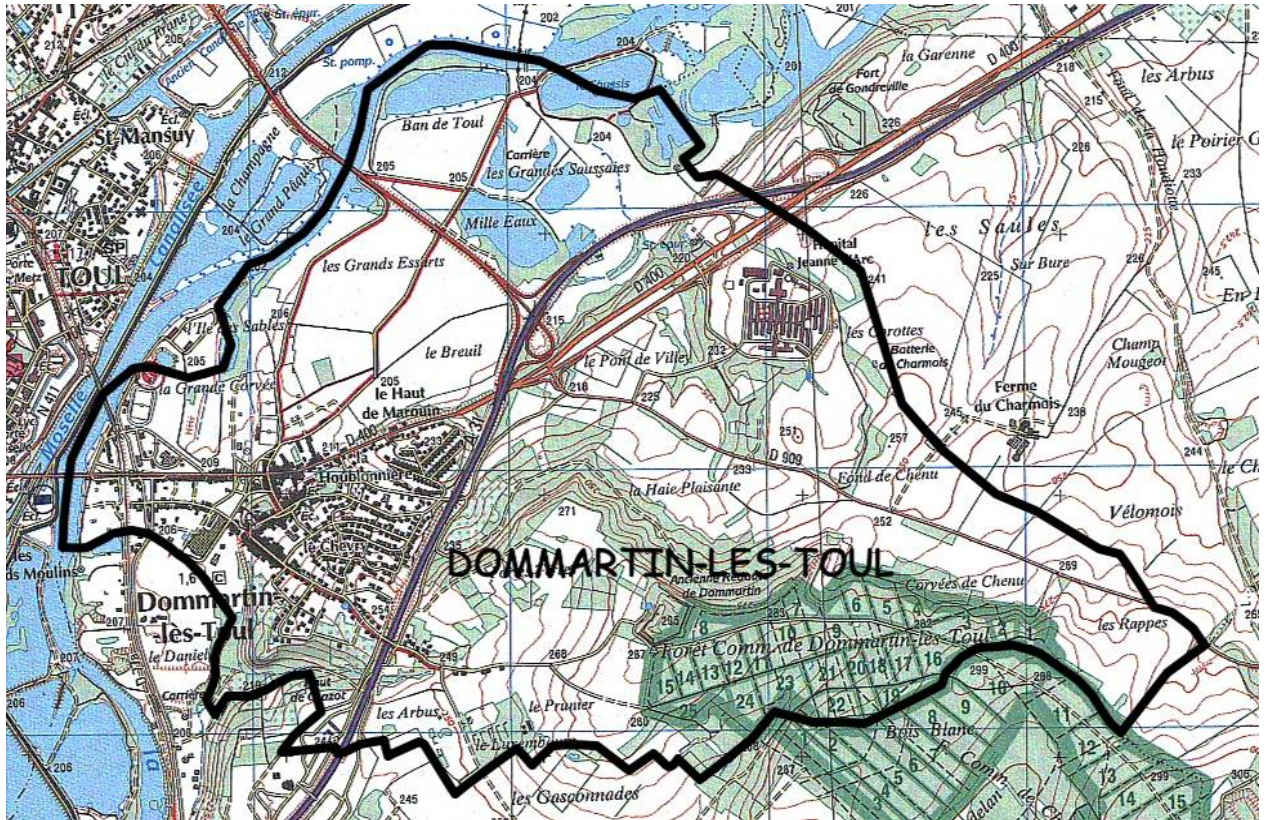


COMMUNE DE DOMMARTIN-LES-TOUL

Département de Meurthe et Moselle

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT DÉFINITIF REPRENANT LES NOUVELLES RÈGLES DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE ET DES MODIFICATIONS N°2 ET N°3 DU PLU APPROUVÉES LE 23 FÉVRIER 2011



HERREYE & JULIEN

JEAN-BAPTISTE CLAIRE

SARL de Géomètres Experts Associés
Ingénieurs E.S.G.T

1 rue de la Libération – BP20051 - 54203 TOUL cedex
Tél. : 03 83 43 12 14 - Fax. : 03 83 63 22 26

Bureau secondaire : 8, rue des Prêtres – 55140 VAUCOULEURS
Tél : 03 29 89 50 28 – Fax : 03 29 89 50 61
Courriel : toul@herreye-julien.fr

REGLEMENT

TITRE I Dispositions générales

TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Zone UB

Zone UC

Zone UD

Zone UX

TITRE III Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone AU

TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Dommartin lès Toul

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, L. 421-5, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21 du Code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique faisant partie des pièces annexes du dossier de PLU.
- Le Schéma Directeur de Toul-Nancy-Lunéville valant directive nationale d'aménagement, approuvé par décret interministériel du 14 mars 1973 dont la modification, sur l'initiative de l'Etat, a été approuvée par arrêté préfectoral du 20 mai 1997 et le Schéma de secteur Toul-Gondreville approuvé le 15 juillet 1976 par arrêté préfectoral dont la modification, sur l'initiative de l'Etat, a été approuvée par arrêté préfectoral du 4 juillet 1997. Toutefois, la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 remplace les schémas directeurs par les schémas de cohérence territoriale et décide que les schémas directeurs resteront valables jusqu'à leur révision mais seront caducs au 1^{er} janvier 2002 s'il n'y a pas constitution d'un Etablissement Public compétent en matière de schéma directeur ou de schéma de secteur

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles non équipées.

La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II du présent règlement comprend les zones et les secteurs suivants : UA, UB, UC, UD, et UX.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre III du présent règlement. Elles comprennent les zones et les secteurs suivants : AUa, AUb, AUc

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre IV du présent règlement. Elles comprennent la zone suivante : A

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre V du présent règlement. Elles comprennent la zone suivante : N

Ces zones peuvent être divisées en secteurs dans le cadre des protections contre les zones inondables et des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les secteurs existants sont :

- pour les zones inondables mais non incluses dans le périmètre du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) : UBi, UCi, UXi, Ai, Ni ;
- pour les portions de territoire incluses dans le PSS : UXs, As.

De plus, d'autres secteurs ont été définis :

- Np : zone dédiée aux installations de sport et de loisirs en plus d'être située dans le périmètre du PSS,
- Nc : secteur de carrières,
- UBf, UXf, Nf : zone incluse dans le périmètre de protection des monuments historiques (pour les fortifications de Toul) en plus d'être incluse dans le périmètre du PSS,
- Nfp : zone incluse dans le périmètre de protection des monuments historiques (pour les fortifications de Toul) en plus d'être incluse dans le périmètre du PSS et dédiée aux installations de sport et de loisirs,
- UBj, UCj, UDj : zone de protection jardin.

Les limites de ces différentes zones figurent dans les documents graphiques.

Ceux-ci comportent en outre l'indication des terrains classés par le PLU comme espaces boisés classés à conserver, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme (article 4 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000), les règles et servitudes définies par le présent PLU 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 (cela ne peut concerner que les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones).

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - ISOLATION ACOUSTIQUE

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, les zones urbaines et naturelles sont concernées par les périmètres de nuisance sonore classant :

- L'A 31 en classe 1 ;
- La liaison A 31 - RN 411 en classe 3 ;
- La RD 400 en classe 3 hors agglomération ;
- La RD 400 en classe 4 en agglomération.

Classe 1 : bande de protection acoustique de 300 mètres de largeur comptée à partir du bord extérieur de la voie.

Classe 3 : bande de protection acoustique de 100 mètres de largeur comptée à partir du bord extérieur de la voie.

Classe 4 : bande de protection de 30 mètres de largeur comptée à partir du bord extérieur de la voie.

TITRE II ~ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE
L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À
DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****§ 1 Rappel**

Néant

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les industries, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone.

Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les transformations ou modifications de bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension, doivent contribuer à leur apporter des améliorations ou commodités nouvelles.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**§ 1 Rappel**

Néant.

§ 2 Sont interdits

Les caravanes isolées,

Les habitations légères de loisirs et terrains de camping et de caravanage,

Les installations telles les carrières et exploitations agricoles nouvelles,

Les affouillements et exhaussements de sol non liées à une construction,

Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),

Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés,

Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

- 3.1.1 - Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2 - L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 - Les accès sur la RD 400 (avenue du Général Leclerc) sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune.
Ceux-ci peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
- 3.1.4 - L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.
- 3.1.5 - Les groupes de garages individuels ou de parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) ne pourront avoir plus d'un accès automobile.
- 3.1.6 - Dans une bande de trois mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux groupes de garages ou de parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % (en dessus ou en dessous de l'horizontale).

§ 2 Voirie

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 - Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende représentée par ■ ■ ■ ■ sont à conserver.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

6.1 - D'une manière générale, l'implantation des constructions devra permettre le maintien de l'alignement des façades préexistantes.

Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public ou en retrait.
Ce retrait par rapport aux voies de circulation ne pourra pas être supérieur à celui du bâtiment voisin le plus reculé.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes et dépendances d'un bâtiment principal.

Quand le terrain est desservi par deux voies, cette règle ne s'applique que pour une seule façade. Un retrait par rapport à l'alignement est autorisé pour la seconde.

6.2 - Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont acceptées à condition qu'elles ne modifient pas l'implantation de la façade par rapport aux voies publiques ou qu'elles mettent le bâtiment en conformité avec les règles ci-dessus.

6.3 - Dans les alignements de façades en ordre continu :

- le nu extérieur de la façade des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines,

- dans le cas d'une série de façades présentant des décrochements, le nu de la façade principale sera positionné avec un recul compris entre celui des façades des constructions voisines les plus proches.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distinctive de la voisine.

- la partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 11.4 de la section II du présent règlement.

- il sera autorisé d'édifier d'autres bâtiments dans la partie arrière de l'unité foncière, aux conditions fixées à l'article 10, lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus.

6.4 - Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - En cas de démolition d'un bâtiment implanté de limite à limite, la nouvelle construction devra être implantée de limite à limite.

7.2 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments ne respectant pas cette règle à condition que ces extensions ne modifient pas de manière considérable l'implantation de ladite construction.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Dans tous les cas, les bâtiments d'habitation situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture non comprise.

Aucune prescription sauf :

- pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée à 20 m², extension comprise et par unité foncière.

- pour les dépendances et les bâtiments agricoles à usage familial dont l'emprise au sol est limitée à 30 m², surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures, R+1.5 (rez-de-chaussée plus un niveau plus un étage en comble) et ce, dans un souci de préserver une homogénéité dans l'aspect des façades.

10.2 - La hauteur, toutes superstructures comprises, est limitée à 3,50 mètres pour les abris de jardin, les dépendances et les bâtiments agricoles à usage familial visés à l'article 1. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3 - Cependant, pour toute construction située en façade entre deux bâtiments d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à plus de 9 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout à cette hauteur au maximum.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2 - **Les usoirs non clos** seront respectés et toute clôture y sera prohibée.

11.3 - Le nivellement des terrains :

Les constructions devront suivre en façade la pente de la rue,
Les constructions sur butte créée artificiellement sont interdites,
La création de talus est interdite.

11.4 - **L'aménagement des abords** entre la façade édifiée suivant l'article 6 et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrages plus haut que le sol naturel, c'est à dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escalier, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves...

11.5 - Enduits et coloration de façade sur rue :

Les façades présenteront des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle,
On évitera les polychromies,

- Les pavés translucides peuvent être utilisés en façade si l'ensemble de leur superficie est inférieur à 1 m².

11.6 - La partie arrière des bâtiments :

Les toitures à un pan pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure,

Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris sont autorisés s'ils sont réalisés avec des matériaux de qualité et s'ils s'intègrent au paysage,


Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

11.7 - Les installations techniques :

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

11.8 - Réglementation pour les façades sur rue figurant au plan sous la légende représentée par  :

↳ Dessin général de la façade sur rue :

- Les façades sur rue sont plates et donc sans saillies,
 - Les pavés translucides peuvent être utilisés en façade si l'ensemble de leur superficie est inférieure à 1 m²,
 - Les encadrements qui présentent un caractère architectural de type porte à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces encadrements,

Ces façades devront être reconstruites à l'identique en cas de destruction due à un sinistre,

↳ Toitures et volumes :

Le faîtage est sensiblement parallèle à la rue,

Il n'y a pas d'accident de toiture hormis les cheminées (pas de chien assis).

- On autorise les pattes d'oies pour les habitations ayant un pignon n'étant pas en limite séparative.

Les matériaux de couverture sont des tuiles qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (couleur patine en surface),

Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures,

Les toitures comportent un angle inférieur à 35 degrés.

↳ L'installation de clôture est interdite sur les usoirs, c'est à dire sur l'espace situé entre la façade principale et la chaussée de la voie publique.

11.9 - Réglementation pour les autres façades sur rue :

↳ Dessin général de la façade sur rue :

- Les encadrements qui présentent un caractère architectural de type porte à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces encadrements,

Ces façades devront être reconstruites à l'identique en cas de destruction due à un sinistre,

Les retraits de façade d'un étage sur l'autre sont interdits.

↳ Toitures et volumes :

- Le faîtage est sensiblement parallèle à la rue.

- Il n'y a pas d'accident de toiture hormis les cheminées (pas de chien assis).

- On autorise les pattes d'oies par les habitations ayant un pignon n'étant pas en limites séparatives.

- Les matériaux de couverture sont des tuiles qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (couleur patine en surface).

- Les toitures comportent un angle en accord avec l'architecture traditionnelle, sauf pour les extensions de bâtiments ne respectant pas ces caractéristiques à condition que ces extensions ne modifient pas de manière considérable l'implantation de ladite construction.

11-10-L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions et seront intégrées dans la volumétrie du bâtiment et ne seront pas installées en façade sur rue, toiture ou pan de toiture sur rue.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - . par logement de moins de 5 pièces : 1
 - . par logement de 5 pièces ou plus : 2

- Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
 - . par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4

- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
 - . pour 10 sièges : 1,5

- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente
 - . lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2

 - . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.

- Établissements industriels et artisanaux
 - . pour 3 emplois créés : 2

- Établissements hospitaliers et clinique
 - . pour 10 lits : 5

- Établissements d'enseignement .
 - . établissement du 1^o degré, par classe : 1
 - . établissement du 2^o degré, par classe : 2
 - Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Hôtels et restaurants
 - . pour 10 chambres : 7
 - . pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édiflée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- 13.3 - Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UA.6, doivent être aménagés et entretenus.
- 13.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres lorsqu'elles comprennent plus de 25 emplacements.
- 13.5 - Les éléments de paysage repérés au plan * en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme, devront être conservés ; toutefois, le déplacement est toléré à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou l'intérêt de l'élément et à condition que l'élément en question soit conservé sur le domaine public ou en limite du domaine public (sur le domaine privé, tout en restant visible depuis le domaine public).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

§ 1 Rappel

Néant

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

➤ Dans l'ensemble de la zone :

Les industries, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone.

Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes ne doivent entraîner aucune aggravation des risques et nuisances.

Les transformations ou modifications apportées aux bâtiments existants de toute nature même s'il en résulte une légère extension sont astreint à être destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles.

➤ Dans le secteur UB_i :

Toutes les occupations du sol autorisées dans la zone à condition que :

- l'imperméabilisation du sol (habitation, chemin d'accès, terrasse) de l'unité foncière soit inférieure ou égale à 50 % ;
- la cote d'altitude du niveau de plancher du rez-de-chaussée soit supérieure ou égale au niveau de la crue centennale ;
- aucun sous-sol ne soit bâti ;
- toute demande de permis de construire concernant une construction neuve à usage d'habitation comporte un plan indiquant avec précision les cotes d'altitude "normales IGN 69" du terrain naturel aux angles du polygone d'implantation de la construction projetée.

➤ Dans le secteur UB_f :

Toutes les occupations du sol autorisées dans la zone à condition que :

- soient respectées les prescriptions des décrets n° 56-909 et 56-910 du 10 septembre 1956 : construction sur pilotis au niveau de la crue de 1947, afin de préserver l'écoulement des crues de la Moselle;
- aucun sous-sol ne soit bâti ;

- toute demande de permis de construire concernant une construction neuve à usage d'habitation comporte un plan indiquant avec précision les cotes d'altitude "normales IGN 69" du terrain naturel aux angles du polygone d'implantation de la construction projetée ;
- et sous réserve du respect des prescriptions liées au périmètre de protection des monuments historiques (Remparts de Toul).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Néant

§ 2 Sont interdits

Les caravanes isolées,

Les installations telles les carrières et exploitations agricoles,

Les terrains de camping et de caravanage,

Les habitations légères de loisirs.

Les installations et travaux divers suivants :

Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une construction

Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),

Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,

Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés,

➤ Dans le secteur UBj :

Toutes les occupations du sol autres que les abris de jardin, dépendances, annexes et garages individuels, sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

- 3.1.1 - Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2 - L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 - Les accès sur la RD 400 (avenues Foch et du Général Leclerc) et la RD96 (rue du stade) sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune.
Ceux-ci peuvent également être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
- 3.1.4 - L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.
- 3.1.5 - Les groupes de garages individuels ou de parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) ne pourront avoir plus d'un accès automobile.
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.
Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
- 3.1.6 - Dans une bande de trois mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux groupes de garages ou de parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 10 % (en dessus ou en dessous de l'horizontale).

§ 2 Voirie

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 - Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende représentée par ■ ■ ■ ■ sont à conserver.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

6.1 - D'une manière générale, l'implantation des constructions devra permettre le maintien de l'alignement des façades préexistantes.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

Ce retrait par rapport aux voies de circulation ne pourra être supérieur à celui du bâtiment voisin le plus reculé.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes et dépendances d'un bâtiment principal.

6.2 - Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont acceptées à condition qu'elles ne modifient pas l'implantation de la façade par rapport aux voies publiques ou qu'elles mettent le bâtiment en conformité avec les règles ci-dessus.

6.3 - Dans les alignements de façades en ordre continu :

- le nu extérieur de la façade des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines,

- dans le cas d'une série de façades présentant des décrochements, le nu de la façade principale sera positionné avec un recul compris entre celui des façades des constructions voisines les plus proches.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formées par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distinctive de la voisine.

- la partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 13 de la section II du présent règlement.

- il sera autorisé d'édifier d'autres bâtiments dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

6.4 - Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – En cas de démolition d'un bâtiment implanté de limite à limite, la nouvelle construction devra être implantée de limite à limite.

7.2 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments ne respectant pas cette règle à condition que ces extensions ne modifient pas de manière considérable l'implantation de ladite construction.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Dans tous les cas, les bâtiments d'habitation situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture non comprise.

Pas de prescription sauf :

- pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée à 20 m², extension comprise et par unité foncière,

- pour les dépendances et les bâtiments agricoles à usage familial dont l'emprise au sol est limitée à 30 m², surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures, R+2 (rez-de-chaussée plus deux étages) et ce, dans un souci de préserver l'homogénéité dans l'aspect des façades. Cependant, la hauteur de toute construction située entre deux bâtiments ayant la même hauteur ne pourra être supérieure à celle des dites constructions.

10.2 - La hauteur, toutes superstructures comprises, est limitée à 3,50 mètres pour les abris de jardin, les dépendances et les bâtiments agricoles à usage familial visés à l'article 1. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3 - Cependant, entre deux constructions d'inégale hauteur situées en façade et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de 9 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout à cette hauteur au maximum.

10.4 - Si une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle donnant sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2 - **Les usoirs non clos** seront respectés et toute clôture y sera prohibée.

11.3 - Le nivellement des terrains :

Les constructions devront suivre en façade la pente de la rue,
Les constructions sur butte créée artificiellement sont interdites,
La création de talus est interdite.

11.5 - La partie arrière des bâtiments :

Les toitures à un pan pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants sur rue ou sur cour ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure,

Les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris sont autorisés s'ils sont réalisés avec des matériaux de qualité et s'ils s'intègrent au paysage,

11.6 - Les installations techniques :

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

11.7 - Réglementation pour les façades sur rue figurant au plan sous la légende représentée

par  :

↳ Dessin général de la façade sur rue :

- Les façades sur rue sont plates et donc sans saillies,
 - Les pavés translucides peuvent être utilisés en façade si l'ensemble de leur superficie est inférieur à 1 m²,
 - Les encadrements qui présentent un caractère architectural de type porte à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces encadrements,

Ces façades devront être reconstruites à l'identique en cas de destruction due à un sinistre,

↳ Toitures et volumes :

Le faîtage est sensiblement parallèle à la rue,

Il n'y a pas d'accident de toiture hormis les cheminées (pas de chien assis).

- On autorise les pattes d'oies pour les habitations ayant un pignon n'étant pas en limite séparative.

Les matériaux de couverture sont des tuiles qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (couleur patine en surface),

Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures,

Les toitures comportent un angle inférieur à 35 degrés.

↳ L'installation de clôture est interdite sur les usoirs, c'est à dire sur l'espace situé entre la façade principale et la chaussée de la voie publique.

11.8 - Réglementation pour les autres façades sur rue :

↳ Dessin général de la façade sur rue :

- Les encadrements qui présentent un caractère architectural de type porte à cintre ou rectangulaire en bois ou en pierre seront conservés voire réintégrés dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition, lesquels ne seront possibles qu'à la condition de réhabilitation de ces encadrements,

↳ Toitures et volumes :

- Le faîtage est sensiblement parallèle à la rue.

- Il n'y a pas d'accident de toiture hormis les cheminées (pas de chien assis).

- On autorise les pattes d'oies par les habitations ayant un pignon n'étant pas en limites séparatives.

- Les matériaux de couverture sont des tuiles qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (couleur patine en surface).

- Les toitures comportent un angle en accord avec l'architecture traditionnelle, sauf pour les extensions de bâtiments ne respectant pas ces caractéristiques à condition que ces extensions ne modifient pas de manière considérable l'implantation de ladite construction.

11-9-L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions et seront intégrées dans la volumétrie du bâtiment et ne seront pas installées en façade sur rue, toiture ou pan de toiture sur rue.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - . par logement de moins de 5 pièces : 1
 - . par logement de 5 pièces ou plus : 2

- Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
 - . par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
 - . pour 10 sièges : 1,5
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente
 - . lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
 - . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Établissements industriels et artisanaux
 - . pour 3 emplois créés : 2
- Établissements hospitaliers et clinique
 - . pour 10 lits : 5
- Établissements d'enseignement
 - . établissement du 1^o degré, par classe : 1
 - . établissement du 2^o degré, par classe : 2
 - Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants
 - . pour 10 chambres : 7
 - . pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.


En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- 13.3 - Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UB 6, doivent être aménagés et entretenus.
- 13.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.
- 13.5 - Les éléments de paysage repérés au plan  en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme, devront être conservés ; toutefois, le déplacement est toléré à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou l'intérêt de l'élément et à condition que l'élément en question soit conservé sur le domaine public ou en limite du domaine public (sur le domaine privé, tout en restant visible depuis le domaine public).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 Rappel

Néant

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

➤ Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur UCij :

Toutes les occupations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les conditions suivantes :

l'imperméabilisation du sol (habitation, chemin d'accès, terrasse) de l'unité foncière doit être inférieure ou égale à 50 % ;

la cote d'altitude du niveau de plancher du rez-de-chaussée doit être supérieure ou égale au niveau de la crue centennale;

aucun sous-sol ne doit être bâti ;

toute demande de permis de construire concernant une construction neuve à usage d'habitation doit comporter un plan indiquant avec précision les cotes d'altitude "normales IGN 69" du terrain naturel aux angles du polygone d'implantation de la construction projetée.

➤ Les occupations suivantes doivent, en outre, se plier aux prescriptions énoncés ci-après:

Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les transformations ou modifications aux bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension, doivent être destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**§ 1 Rappel**

Sans objet

§ 2 Sont interdits

Les caravanes isolées

Les installations telles les carrières et exploitations agricoles nouvelles,

Les installations et travaux divers suivants :

Les affouillements et exhaussements de sol non liées à une construction

Les habitations légères de loisirs et terrains de camping et de caravanage,

Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),

Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,

Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés,

➤ Dans le secteur UCij :

Toutes les occupations du sol autres que les abris de jardin, dépendances, annexes et garages individuels, sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

- 3.1.1 - Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2 - L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 - L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.
- 3.1.4 - 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.
- 3.1.5 - Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

§ 2 Voirie

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

6.1 - D'une manière générale, l'implantation des constructions devra permettre le maintien de l'alignement des façades préexistantes.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

Ce retrait par rapport aux voies de circulation ne pourra être supérieur à celui du bâtiment voisin le plus reculé.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes, dépendances et garages individuels.

6.2 - Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont acceptées à condition qu'elles ne modifient pas l'implantation de la façade par rapport aux voies publiques ou qu'elles mettent le bâtiment en conformité avec les règles ci-dessus.

6.3 - Dans les alignements de façades en ordre continu :

- le nu extérieur de la façade des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines,

- dans le cas d'une série de façades présentant des décrochements, le nu de la façade principale sera positionné avec un recul compris entre celui des façades des constructions voisines les plus proches.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formées par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distinctive de la voisine.

- la partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 13 de la section II du présent règlement.

- il sera autorisé d'édifier d'autres bâtiments dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

6.4 - Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments ne respectant pas cette règle à condition que ces extensions ne modifient pas de manière considérable l'implantation de ladite construction.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les bâtiments d'habitation situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture non comprise.

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder R+2 à l'égout de toiture, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques....

Si une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle donnant sur la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2 - Le nivellement des terrains pour adaptation des constructions au sol ne créera pas de talus trop importants.

11.3 - Les installations techniques :

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés

- . par logement de moins de 5 pièces : 1
- . par logement de 5 pièces ou plus : 2
- Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
 - . par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
 - . pour 10 sièges : 1,5
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente
 - . lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
 - . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Établissements industriels et artisanaux
 - . pour 3 emplois créés : 2
- Établissements hospitaliers et clinique
 - . pour 10 lits : 5
- Établissements d'enseignement .
 - . établissement du 1^o degré, par classe : 1
 - . établissement du 2^o degré, par classe : 2
 - Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants
 - . pour 10 chambres : 7
 - . pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- 13.3 - Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UC 6, doivent être aménagés et entretenus.
- 13.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

§ 1 Rappel

Néant

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

➤ Les occupations suivantes doivent, en outre, se plier aux prescriptions énoncées ci-après :

Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les transformations ou modifications aux bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension sont autorisées.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**§ 1 Rappel**

Sans objet

§ 2 Sont interdits

Les caravanes isolées

Les installations telles les carrières et exploitations agricoles nouvelles,

Les installations et travaux divers suivants :

Les dépôts de véhicules,

Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une construction,

Les habitations légères de loisirs et terrains de camping et de caravanage,

Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),

Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,

Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés,

➤ Dans le secteur UDj :

Toutes les occupations du sol autres que les abris de jardin, dépendances, annexes et garages individuels, sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

- 3.1.1 - Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2 - L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 - Les accès sur la RD 400 (avenue du Général Leclerc) sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune.
Ceux-ci peuvent également être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
- 3.1.4 - L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.
- 3.1.5 - 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.
- 3.1.6 - Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

§ 2 Voirie

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 - Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende représentée par ■ ■ ■ ■ sont à conserver.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait. Ce retrait par rapport aux voies de circulation ne pourra être inférieur à 5 mètres.

6.2 - Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres (marge d'isolement).

Cette règle ne s'applique pas aux surélévations de bâtiments ni aux extensions de bâtiments ne respectant pas cette règle à condition que ces extensions ne modifient pas de manière considérable l'implantation de ladite construction.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les bâtiments d'habitation situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture non comprise.

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurées par rapport au sol existant ne peut excéder R+2 à l'égout de toiture, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques....

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux (Art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

11.2 - Le nivellement des terrains pour adaptation des constructions au sol ne créera pas de talus trop importants.

11.3 - Les installations techniques :

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz...) et les boîtes de branchements (PTT, TDF...) devront être intégrés aux constructions existantes (maisons ou murets de clôture).

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - . par logement de moins de 5 pièces : 1
 - . par logement de 5 pièces ou plus : 2
- Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
 - . par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
 - . pour 10 sièges : 1,5
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente
 - . lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
 - . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Établissements industriels et artisanaux
 - . pour 3 emplois créés : 2
- Établissements hospitaliers et clinique
 - . pour 10 lits : 5
- Établissements d'enseignement .
 - . établissement du 1^o degré, par classe : 1
 - . établissement du 2^o degré, par classe : 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Hôtels et restaurants
 - . pour 10 chambres : 7
 - . pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier des surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- 13.3 - Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UD 6, doivent être aménagés et entretenus.
- 13.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.
- 13.5 - Les éléments de paysage repérés au plan * en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme, devront être conservés ; toutefois, le déplacement est toléré à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou l'intérêt de l'élément et à condition que l'élément en question soit conservé sur le domaine public ou en limite du domaine public (sur le domaine privé tout en restant visible depuis le domaine public).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 Rappel

Néant

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les installations soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère des lieux avoisinants.

➤ Dans le secteur UX à l'exception des secteurs UXi, UXs, UXf et UXh

Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments d'installation classées pour la protection de l'environnement déjà existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les transformations ou modifications aux bâtiments existants de toute nature, même s'il en résulte une légère extension, doivent être destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles.

Les constructions à usage d'habitation doivent être justifiées par la nécessité d'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces ou services généraux de la zone.

➤ Dans le secteur UXi

Toutes les occupations du sol dans la zone sont soumises aux conditions suivantes :

- l'imperméabilisation du sol (habitation, chemin d'accès, terrasse) de l'unité foncière soit inférieure ou égale à 50 % ;
- la cote d'altitude du niveau de plancher du rez-de-chaussée soit supérieure ou égale au niveau de la crue centennale;
- aucun sous-sol ne soit bâti ;
- toute demande de permis de construire concernant une construction neuve à usage d'habitation comporte un plan indiquant avec précision les cotes d'altitude "normales IGN 69" du terrain naturel aux angles du polygone d'implantation de la construction projetée.

➤ Dans le secteur UXs :

Toutes les occupations du sol dans la zone sont soumises aux conditions suivantes :

- soient respectées les prescriptions des décrets n° 56-909 et 56-910 du 10 septembre 1956 : construction sur pilotis au niveau de la crue de 1947, afin de préserver l'écoulement des crues de la Moselle;
- aucun sous-sol ne soit bâti ;
- toute demande de permis de construire concernant une construction neuve à usage d'habitation comporte un plan indiquant avec précision les cotes d'altitude "normales IGN 69" du terrain naturel aux angles du polygone d'implantation de la construction projetée ;

➤ Dans le secteur UXf :

Toutes les occupations du sol dans la zone sont soumises aux conditions suivantes :

- soient respectées les prescriptions des décrets n° 56-909 et 56-910 du 10 septembre 1956 : construction sur pilotis au niveau de la crue de 1947, afin de préserver l'écoulement des crues de la Moselle;
- aucun sous-sol ne soit bâti ;
- toute demande de permis de construire concernant une construction neuve à usage d'habitation comporte un plan indiquant avec précision les cotes d'altitude "normales IGN 69" du terrain naturel aux angles du polygone d'implantation de la construction projetée ;
- et sous réserve du respect des prescriptions liées au périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1 - Rappel

Sans objet

§2 - Sont interdits

➤ Dans l'ensemble de la zone et les secteurs UXi, UXs et UXf :

Les caravanes isolées

Les installations telles les exploitations agricoles,

Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une construction,

Les terrains de camping et de caravanage,

Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles ne sont pas destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements de la zone.

➤ Dans le secteur UXh

Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles nécessaires au fonctionnement d'un hôpital.

➤ Dans le secteur UXh1

Toutes les occupations et utilisations du sol excepté :

- les constructions nécessaires au fonctionnement d'un hôpital,
- les constructions à usage d'habitation, à la restauration et de manière générale, liées à l'accompagnement ou à la visite des malades,
- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux soins médicaux,
- les constructions liées au fonctionnement d'un centre de soins médicaux,
- les constructions liées à l'accueil et services pour adultes handicapés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

- 3.1.1 - Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2 - L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 - Les accès sur les RD 400, 96 (rue du stade) et 909 sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune.
Ils peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
- 3.1.4 - L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de risques de pollution par les activités de la construction ou installation nouvelle, les eaux de ruissellement devront être rendues compatibles par pré traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

- 6.1 - Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.
- 6.2 - Pour les constructions situées à l'angle de deux voies publiques, le recul minimum des constructions pourra être de 3 mètres minimum par rapport à l'une des deux voies et respectera 5 mètres pour l'autre voie.
- 6.3 - Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite ou en recul. Tout recul ne pourra être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture non comprise.

Sans objet.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurés au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures justifiées par des impératifs techniques exclus.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - . par logement de moins de 5 pièces : 1
 - . par logement de 5 pièces ou plus : 2
- Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
 - . par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
 - . pour 10 sièges : 1,5
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente
 - . lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
 - . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Établissements industriels et artisanaux
 - . pour 3 emplois créés : 2
- Établissements hospitaliers et clinique
 - . pour 10 lits : 5
- Établissements d'enseignement
 - . établissement du 1^o degré, par classe : 1
 - . établissement du 2^o degré, par classe : 2
 - Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants
 - . pour 10 chambres : 7
 - . pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de

stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés.

13.3 - Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UX 6, doivent être aménagés et entretenus.

13.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III ~ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****§ 1 Rappel**

Néant

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

➤ Dans le secteur AUa (habitations)

Les opérations d'urbanisation sont autorisées à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau
- le réseau de collecte des eaux usées
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,

Les installations classées : leur autorisation sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.

Les démolitions si elles sont compatibles avec la mise en valeur, pour des motifs esthétiques, historiques, écologiques, de la zone, des quartiers, rues, monuments, sites ou secteurs à protéger.

Les changements de destination si les réseaux et voiries le permettent.

➤ Dans le secteur AUb (activités)

Les opérations d'urbanisation sont autorisées à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau
- le réseau de collecte des eaux usées
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,

Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement ne sont admises qu'à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

Les constructions doivent respecter une marge de reculement de 30 mètres par rapport à l'espace boisé.

Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements de la zone.

➤ Dans le secteur AUc

Les opérations d'urbanisation sont autorisées à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau
- le réseau de collecte des eaux usées
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,

Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement ne sont admises qu'à condition que des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Sans objet

§ 2 Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non réalisées dans le cadre d'opérations d'urbanisation répondant aux conditions de l'article AU1.

➤ Dans le secteur AUa

- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs et terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations telles les carrières et exploitations agricoles nouvelles,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une construction,
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- Les terrains ouverts à la pratique des sports motorisés,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

➤ Dans le secteur AUb

- Les caravanes isolées
- Les installations telles les exploitations agricoles,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules (silo à voitures),
- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article 1.

➤ Dans le secteur AUc :

Se référer aux paragraphes ci-dessus correspondants selon si l'urbanisation future de cette zone est dédiée à l'habitat (AUa) ou à l'activité (AUb).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

- 3.1.1 - Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2 - L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 - Les accès sur les RD 400 (avenue du Général Leclerc) et 909 sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune. Ceux-ci peuvent également être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
- 3.1.4 - L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de risques de pollution par les activités de la construction ou installation nouvelle, les eaux de ruissellement devront être rendues compatibles par pré traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

➤ Dans le secteur AUa :

Les constructions doivent être édifiées :

- à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres dans le cas d'une urbanisation de type pavillonnaire,
- à l'alignement des voies publiques dans le cas de construction en bande, de type "maisons de ville".

Toutefois les installations techniques de faible importance peuvent être implantées à l'alignement.

➤ Dans le secteur AUb :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Toutefois, les ouvrages techniques de faible importance peuvent être implantés à l'alignement.

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

La distance à l'axe des RD 400 et 909 ne pourra être inférieure à 30 mètres pour des bâtiments non exclusivement à usage d'activité.

➤ Dans le secteur AUc :

Se référer aux paragraphes ci-dessus correspondants selon si l'urbanisation future de cette zone est dédiée à l'habitat (AUa) ou à l'activité (AUb).

La distance à l'axe de la RD 909 ne pourra être inférieure à 30 mètres pour des bâtiments non exclusivement à usage d'activité.

Dans toute la zone, les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ Dans le secteur AUa :

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Toute construction implantée en recul par rapport à une de ces limites doit être, en tout point, à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

➤ Dans le secteur AUb :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 5 mètres.

➤ Dans le secteur AUc :

Se référer aux paragraphes ci-dessus correspondants selon si l'urbanisation future de cette zone est dédiée à l'habitat (AUa) ou à l'activité (AUb).

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

➤ Dans le secteur AUa :

Dans tous les cas, les bâtiments d'habitation situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture comprise.

Sans objet

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

➤ Dans le secteur AUa :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder R + 2 à l'égout de toiture.

➤ Dans le secteur AUb :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder 15 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures justifiées par des impératifs techniques exclues.

➤ Dans le secteur AUc :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder :

- soit R + 2 à l'égout de toiture, dans le cas d'une urbanisation à vocation d'habitation,
- soit 15 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures justifiées par des impératifs techniques exclues, dans le cas d'une urbanisation destinée à l'activité.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ Dans l'ensemble de la zone :

Les permis de construire et autorisations d'aménager peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

➤ Dans le secteur AUa :

Les nivellements de terrain pour adaptation des constructions seront réduits au strict minimum.

Le faîtage des constructions devra être sensiblement parallèle à la voie de circulation.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - . par logement de moins de 5 pièces : 1
 - . par logement de 5 pièces ou plus : 2
- Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. ...
 - . par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. ...
 - . pour 10 sièges : 1,5
- Commerces et divers de plus de 50 m² de vente
 - . lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
 - . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Établissements industriels et artisanaux
 - . pour 3 emplois créés : 2
- Établissements hospitaliers et cliniques
 - . pour 10 lits : 5
- Établissements d'enseignement
 - . établissement du 1^o degré, par classe : 1
 - . établissement du 2^o degré, par classe : 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants
 - . pour 10 chambres : 7
 - . pour 10 m² de restaurant : 1

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés,

13.2 - Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article AU. 6, doivent être aménagés et entretenus,

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements,

13.4 - La collectivité souhaite que soient aménagés, dans les lotissements ou autres projets d'urbanisation, des espaces verts. Ceux-ci seront fonction du projet d'aménagement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV ~ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****§ 1 Rappel**

Néant

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Toute carrière ne pourra être implantée à moins de 35 mètres de la rivière Moselle (selon l'arrêté du 22 septembre 1994 du ministère de l'environnement).

Les installations soumises à autorisation, à déclaration à enregistrement ne sont admises que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions doivent respecter une marge de reculement de 30 mètres par rapport aux forêts soumis au régime forestier.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres de part et d'autre de la liaison A 31 - RN 411 et de l'autoroute A 31.

➤ Les occupations suivantes doivent, en outre, se plier aux prescriptions énoncées ci-après :

➤ Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ai, As et Ac :

Les installations classées, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone, ni ne créent des nuisances pour l'environnement,

Les transformations ou modifications aux bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension sont autorisées à condition d'être destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles.

➤ Dans le secteur Ai :

Toutes les occupations du sol autorisées dans le secteur sont soumises aux conditions suivantes :

l'imperméabilisation du sol (habitation, chemin d'accès, terrasse) de l'unité foncière soit inférieure ou égale à 50 % ;

la cote d'altitude du niveau de plancher du rez-de-chaussée soit supérieure ou égale au niveau de la crue centennale;

aucun sous-sol ne soit bâti ;

toute demande de permis de construire concernant une construction neuve à usage d'habitation comporte un plan indiquant avec précision les cotes d'altitude "normale IGN 69" du terrain naturel aux angles du polygone d'implantation de la construction projetée.

➤ Dans le secteur Ac :

Toutes les occupations du sol autorisées dans le secteur ainsi que l'exploitation de carrières nécessitent que :

soient respectées les prescriptions des décrets n° 56-909 et 56-910 du 10 septembre 1956 : construction sur pilotis au niveau de la crue de 1947, afin de préserver l'écoulement des crues de la Moselle;

aucun sous-sol ne soit bâti ;

toute demande de permis de construire concernant une construction neuve à usage d'habitation comporte un plan indiquant avec précision les cotes d'altitude "normale IGN 69" du terrain naturel aux angles du polygone d'implantation de la construction projetée ;

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1 Rappel

Néant

§ 2 Sont interdites

➤ Dans l'ensemble de la zone et le secteur Ai :

Toutes les occupations et utilisations du sol excepté :
celles nécessaires à l'exploitation agricole, au logement des exploitants agricoles ou tout autre bâtiment non lié à une exploitation agricole mais destiné à abriter des animaux, du matériel agricole ou du fourrage ainsi que les abris de jardin, les équipements publics.

➤ Dans le secteur As :

Toutes les occupations et utilisations du sol excepté :
celles nécessaires à la lutte contre les inondations, les équipements publics.

➤ Dans le secteur Ac :

Toutes les occupations et utilisations du sol excepté :
celles nécessaires à l'exploitation agricole, au logement des exploitants agricoles ou tout autre bâtiment non lié à une exploitation agricole mais destiné à abriter des animaux, du matériel agricole ou du fourrage ainsi que les abris de jardin, les carrières, les équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

- 3.1.1 - Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2 - L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 - Les accès sur les RD 400 et 909 sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune.
Ceux-ci peuvent également être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
Les accès divers sur l'autoroute A 31 sont interdits.
- 3.1.4 - L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants.

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable en accord avec la réglementation en vigueur.

Lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages ou puits particuliers dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit :

- Soit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques,

- Soit disposer d'un système d'épuration non collectif,

Et évacuer ces eaux conformément aux exigences des textes réglementaires, notamment le règlement sanitaire départemental.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de risques de pollution par les activités de la construction ou installation nouvelle, les eaux de ruissellement devront être rendues compatibles par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres. Toutefois les constructions de moins de 20 m² peuvent être implantées à

l'alignement (liste non exhaustive : les postes détentes gaz, les transformateurs EDF et les garages de faible importance).

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et à moins de 100 mètres à proximité des zones UB, UD et AU.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand bâtiment, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture non comprise.

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère excepté pour les ouvrages particuliers tels que silos, tour de séchage... pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximum.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les nivellements de terrain pour adaptation des constructions seront réduits au strict minimum.

Les enduits et bardages sont dans les tons traditionnels.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les marges de reculement prescrites à l'article A 6, doivent être aménagés et entretenus.

SECTION III ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V ~ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Risques: Pour les secteurs couverts par le plan de prévention des risques inondation (PPRI), toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

§ 1 Rappel

Néant

§ 2 les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

Les conditions sont :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres de part et d'autre de la liaison A 31 - RN 411 et de l'autoroute A 31.

➤ Dans l'ensemble de la zone N :

Les transformations ou modifications aux bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension sont autorisées à condition d'être destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles.

➤ Dans le secteur Nfp :

Les équipements publics et constructions à usage de sport et de loisirs (par exemple sanitaires, vestiaires, tribunes...) sous réserve du respect des prescriptions liées au périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**§ 1 Rappel**

Néant

§ 2 Sont interdites

➤ En zone N excepté les secteurs Nfp et Np :

Les occupations du sol excepté celles liées à l'exploitation forestière ou à la surveillance de risques naturels ainsi que les équipements publics.

➤ En zone Np et Nfp :

Les occupations du sol autres que celles réservées à l'usage de sport ou loisirs ou tout autre équipement public.

➤ En zone Ni :

Les occupations du sol autres que celles destinées à la lutte contre les inondations ou tout autre équipement public.

➤ En zone Nf :

Les occupations du sol autres que celles destinées à la lutte contre les inondations ou tout autre équipement public.

➤ Dans le secteur Nc :

Toutes les occupations et utilisations du sol excepté :
les carrières,
toutes les installations nécessaires à l'exploitation des carrières
les équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 Accès

- 3.1.1 - Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les 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, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2 - L'emprise d'accès sur les voies publiques de toute opération doit être minimum. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 - Les accès sur la RD 96 (rue du stade) sont interdits pour toute unité foncière desservie par une autre voie publique commune.
Ils peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
Les accès divers sur l'autoroute A 31 et sur la liaison A 31 - RN 411 sont interdits.
- 3.1.4 - L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

§ 2 Voirie

- 3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants (Art. R 111-8 du Code de l'urbanisme).

A - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable en accord avec la réglementation en vigueur.

Lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages ou puits particuliers dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.

B - ASSAINISSEMENT

§ 1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit :

- Soit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques,

- Soit disposer d'un système d'épuration non collectif,

Et évacuer ces eaux conformément aux exigences des textes réglementaires, notamment le règlement sanitaire départemental.

§ 2 Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas de risques de pollution par les activités de la construction ou installation nouvelle, les eaux de ruissellement devront être rendues compatibles par pré traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

La distance comptée horizontalement du point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des forêts soumises au régime forestier et à moins de 100 mètres à proximité des zones UB, UX et AU.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume bâti, couverture comprise.

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures (Art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés espaces boisés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les défrichements sont interdits. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet