



**METZ METROPOLE**  
**Commune de LORRY-LES-METZ**  
**Modification simplifiée N°1 du PLU**

Approbation du PLU : le 22 juin 2017

Procédure de modification engagée par arrêté  
métropolitain PT n°08/2021 en date du 15/04/2021

Vu pour être annexé à  
la délibération du bureau délibérant de la  
Métropole du 20/09/2021

Le vice-président délégué Henri HASSER

**PLAN**  
**LOCAL**  
**D'URBANISME**  
**MODIFICATION**  
**SIMPLIFIÉE N°1**





---

## TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME COMMUNE de LORRY-LÈS-METZ

APPROBATION INITIALE DU PLU	DCM	22 juin 2017
PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	AM	15 avril 2021

DCM : Décision du Conseil Métropolitain

AM : Arrêté Métropolitain

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>6</b>
1.1 Présentation de la commune .....	6
A. Localisation.....	6
B. Paysage et environnement.....	6
C. Le document d'urbanisme en vigueur.....	7
1.2 Les coordonnées du Maitre d'Ouvrage .....	7
1.3 Les objets de la procédure de modification simplifiée n°1 .....	8
<b>2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>8</b>
2.1 Les textes relatifs à la procédure .....	8
A. La révision générale du PLU n'est pas requise .....	8
B. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification simplifiée .....	9
2.2 Les étapes de la procédure .....	9
<b>3. EXPOSE DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>10</b>
3.1 Adaptation de l'article 2 du règlement de la zone 2AUX2 .....	10
A. Situation actuelle.....	10
B. Situation à venir .....	10
3.2 Rectification d'une erreur matérielle et adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation dite du Chêne de la zone 1AU3.....	11
A. Rectification d'une erreur matérielle de l'OAP dite du Chêne .....	11
B. Adaptations de l'OAP dite du Chêne .....	12
3.3 Intégration dans les orientations d'aménagement et de programmation un échéancier de réalisation des zones AU et des équipements afférents.....	14
3.4 Adaptations réglementaires diverses.....	16
A. Adaptation de la part de toiture terrasse autorisée en zone UB .....	16
B. Adapter la règle d'implantation des piscines .....	17
C. Clarifier la règle de hauteur des annexes dans les zones UA, UB et 1AU .....	18
<b>4. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>19</b>



---

## 1. PREAMBULE

---

### 1.1 Présentation de la commune

#### A. Localisation

Commune périurbaine, Lorry-lès-Metz est située au Nord-Est de l'agglomération messine et compte 1786 habitants en 2017 (*RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020*). Sa superficie est de 609 ha pour une densité de population de 275 habitants/km<sup>2</sup>. Elle est distante de seulement 7,2 kilomètres du centre-ville de Metz pour un temps de parcours d'environ 15 minutes en voiture.

Le village de Lorry-lès-Metz s'est développé le long de la RD51 et de la RD7. Il fait partie "des communes de côte", assis sur les contreforts du Mont Saint Quentin. La topographie est vallonnée avec des différences d'altitude marquées : le point le plus haut de la commune est situé à 356 mètres d'altitude tandis que le point le plus bas est en dessous de 200 mètres d'altitude, soit un dénivelé supérieur à 150 mètres d'Ouest en Est.

#### B. Paysage et environnement

Les paysages de Lorry-lès-Metz sont caractérisés par des milieux naturels et semi-naturels diversifiés : coteaux boisés, zones de vergers présentant divers niveaux d'entretien, prairies thermophiles et prairies humides, terres cultivées, friches, jardins, des espaces verts...

Aussi, la commune est irriguée par quatre ruisseaux qui s'écoulent d'Ouest en Est :

- ◇ Le ruisseau dit « Fossé des Frières », affluent du Ruisseau de Bonne Fontaine,
- ◇ Le Ruisseau des Chiloux,
- ◇ Le ruisseau dit « Le Rhône », affluent du Ruisseau de Saulny,
- ◇ Le Ruisseau de Saulny, qui marque la limite communale avec Saulny au Nord-Est.

Par ailleurs, la commune est concernée par plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection spécifique :

- ◇ **Le site Natura 2000 « Pelouses du Pays Messin »** est une Zone Spéciale de Conservation désignée au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore » 92/43/CEE, adoptée le 21 mai 1992. Le site appartient au domaine biogéographique continental et se situe à l'Ouest du département de la Moselle, dans la banlieue immédiate de l'agglomération de Metz. Le site couvre une superficie d'environ 680 hectares, éclatés en 11 entités de taille très variable et repartis sur 12 communes, dont Lorry-lès-Metz.  
Il est principalement constitué de grandes étendues de pelouses calcaires sèches caractéristiques des côtes de Moselle. Il s'agit d'habitats d'intérêt communautaire fortement favorables au développement d'une faune et d'une flore remarquables.  
Le site comprend également d'anciens ouvrages militaires utilisés par des espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire pour leurs gîtes de reproduction ou d'hibernation.
- ◇ **Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Pelouses et boisements de Lessy et environs »** (FR410000456) située dans la partie Sud de la commune.
- ◇ **Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Coteaux calcaires du Rupt de Mad au Pays Messin »** (FR410010377) qui concerne une grande partie du ban communal.

- ◇ **Un Espace Naturel Sensible (ENS)** « *Pelouses du Mont Saint-Quentin* » en partie sud du ban communal. Il est essentiellement constitué de milieux secs, types pelouses calcaires.
- ◇ **Le site classé du Mont Saint Quentin** qui s'étend sur une surface de près de 700 hectares, sur six communes (Lessy, Le Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Lorry-lès-Metz, Plappeville et Scy-Chazelles).
- ◇ C'est un site à forte valeur écologique, géré au titre du programme Natura 2000, qui accueille une flore et une faune remarquables (orchidées, chauves-souris...). Véritable belvédère sur Metz et la Moselle, le site présente une qualité paysagère forte. Il tient une place importante dans l'identité messine. Le site accueille un patrimoine militaire remarquable, avec des ouvrages d'envergure qui ont forgé l'histoire de l'agglomération.

### C. Le document d'urbanisme en vigueur

La commune **de Lorry-Lès-Metz** est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé** par délibération du Conseil Municipal du **22/06/2017**.

**Le PLU est le document qui définit, entre autres, le droit des sols à la parcelle.** Celui de Lorry-lès-Metz comporte les pièces opposables en droit suivantes :

- Le règlement graphique (zonage) aux échelles 1/2000e et 1/5000e, permettant de visualiser toutes les parcelles du ban communal et leur appartenance à une zone et/ou secteur – par conformité.
- Le règlement écrit qui vient préciser les dispositions applicables dans chaque zone et chaque secteur – par conformité.
- Les orientations d'aménagement et de programmation – par compatibilité.

**Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard des règles figurant dans le PLU.**

#### 1.2 Les coordonnées du Maître d'Ouvrage

Suite au décret n°2017-1412 en date du 27 septembre 2017, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole est devenue Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Le maître d'ouvrage est Metz Métropole**, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent de plein droit en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu, carte communale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et représenté par **M. Henri HASSER** en sa qualité de Vice-Président délégué à la planification.

Adresse : Metz Métropole  
1 place du Parlement de Metz  
CS 30 353  
57011 Metz Cedex 1

Référent technique :  
Grégory BANNWART  
Chargé de mission planification  
Mail : [gbannwart@metzmetropole.fr](mailto:gbannwart@metzmetropole.fr)  
Tel : 03 57 88 33 14

---

### 1.3 Les objets de la procédure de modification simplifiée n°1

Par arrêté Métropolitain PT n°08/2021 du 15/04/2021, Monsieur Henri HASSER, Vice-Président délégué à la planification, a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU en vigueur pour satisfaire les objectifs suivants :

- 1/ Adaptation de l'article 2 du règlement de la zone 2AUX2
- 2/ Adaptation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite du Chêne de la zone 1AU3
- 3/ Intégration dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation un échéancier de réalisation des zones AU et des équipements afférents
- 4/ Adaptations réglementaires diverses

## 2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

---

### 2.1 Les textes relatifs à la procédure

#### A. La révision générale du PLU n'est pas requise

Le **PLU de la commune de Lorry-lès-Metz** n'est pas concerné par une procédure de révision en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, car le projet envisagé :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels.

#### **Article L153-31 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 21/12/2020 :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.»

## B. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Une majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun d'un PLU, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
  - ✓ soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - ✓ soit de diminuer ces possibilités de construire,
  - ✓ soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
  - ✓ soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### 2.2 Les étapes de la procédure

**Les différentes étapes de la modification simplifiée n°1 du PLU Lorry-lès-Metz répondent aux dispositions édictées par les articles L153-45 à L153-48 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

- Arrêté PT n°08/2021 du Président de Metz Métropole du 15 avril 2021 lançant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Lorry-lès-Metz ;
- Notification du projet de Modification simplifiée n°1 à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) qui dispose d'un délai de 2 mois pour émettre son avis sur les éventuels impacts du projet sur l'environnement et demander, le cas échéant, de compléter l'évaluation environnementale ;
- Notification du projet de modification simplifiée n°1 aux personnes publiques associées (PPA) prévue par le Code de l'Urbanisme (L.132-7 et L.132-9) avant la mise à disposition du public ;
- Délibération du bureau de Metz Métropole du 31 mai 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Recueil des avis exprimés par les PPA qui sont annexés au dossier de mise à disposition du public ;
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le Département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition en mairie de Lorry-lès-Metz et au siège de Metz Métropole. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation du dossier ;
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU en mairie de Lorry-lès-Metz et à Metz Métropole du 22 juin au 23 juillet inclus ;
- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des personnes publiques associées (PPA) ;
- Approbation du bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°1 par le bureau de Metz Métropole.

### 3. EXPOSE DES MODIFICATIONS

#### 3.1 Adaptation de l'article 2 du règlement de la zone 2AUX2

Le PLU de la commune de Lorry-lès-Metz dispose d'une zone 2AUX2 située dans le prolongement de la zone UX à l'est du ban communal. Cette zone a vocation à pérenniser les activités économiques du village.

Les élus souhaitent permettre un premier usage des parcelles situées en zone 2AUX2 sans générer de nouvelles constructions, ni imperméabiliser les terrains. Il s'agit de permettre aux entreprises de la zone UX de pouvoir stocker du matériel sans générer de nuisances majeures sur le milieu et sur le paysage.

#### A. Situation actuelle

- Les caractéristiques du secteur au regard du PLU en vigueur

La zone 2AUX2 dite "Chemin du chêne" occupe une surface de 0,89 ha et a vocation à accueillir des activités économiques à moyen terme. Ne sont admis que les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU ayant été approuvé le 22 juin 2017, cette zone devra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisme ou d'acquisition foncière majeur avant le 22 juin 2026. Au-delà de cette date, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera conditionnée par un report dans le PLU Métropolitain.

#### B. Situation à venir

L'article 2 de la zone 2AUX intègrera une disposition particulière au secteur 2AUX2 pour permet le stockage de matériel sous condition, d'une part de ne générer aucune nuisance sur l'environnement et les paysages et d'autre part de ne pas imperméabiliser les terrains.

Rédaction avant modification
<p><b>Article 2AUX - 2 :</b> Occupations et utilisations du sol admises sous condition</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>
Rédaction après modification [en orange les évolutions]
<p><b>Article 2AUX - 2 :</b> Occupations et utilisations du sol admises sous condition</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p>En outre, pour la zone 2AUX2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stockage de matériel sous condition de ne pas imperméabiliser les sols et de ne pas générer de nuisances majeures sur l'environnement en conservant les boisements existants pour une meilleure intégration paysagère du site, notamment par rapport au chemin attenant</li> </ul>

### 3.2 Rectification d'une erreur matérielle et adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation dite du Chêne de la zone 1AU3

#### A. Rectification d'une erreur matérielle de l'OAP dite du Chêne

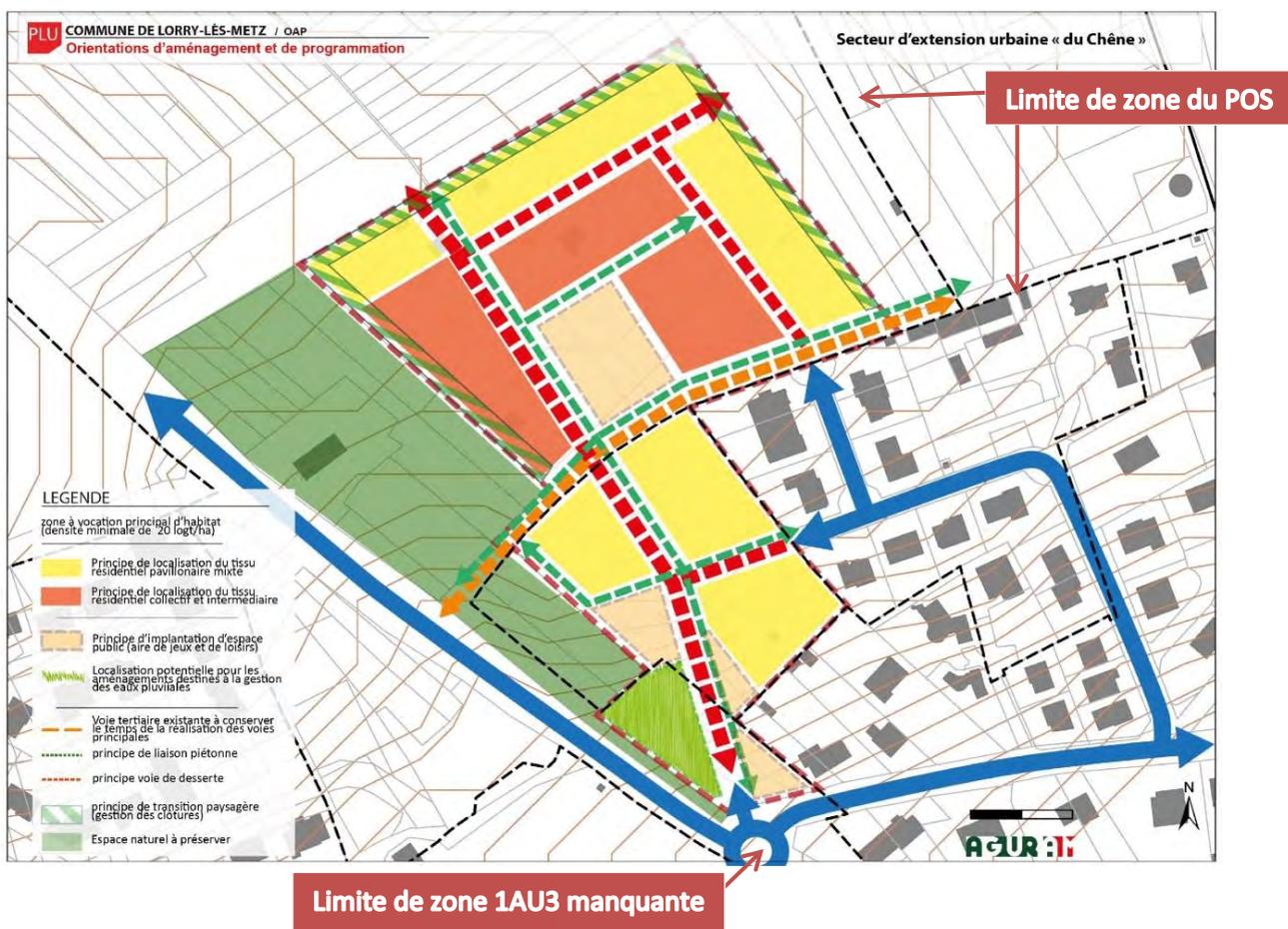
La zone 1AU3 est située dans le prolongement des habitations de la rue des Frênes et de la rue des Peupliers ; cette zone correspond au secteur de projet d'urbanisation futur couvert par l'OAP n°3. On retrouve dans cette OAP des limites de zones (non référencées dans la légende) qui ne correspondent pas au règlement du PLU approuvé mais qui sembleraient correspondre au zonage du POS.

Ce point de modification a donc pour objet de supprimer le zonage du POS qui figure sur cette orientation d'aménagement et de programmation.

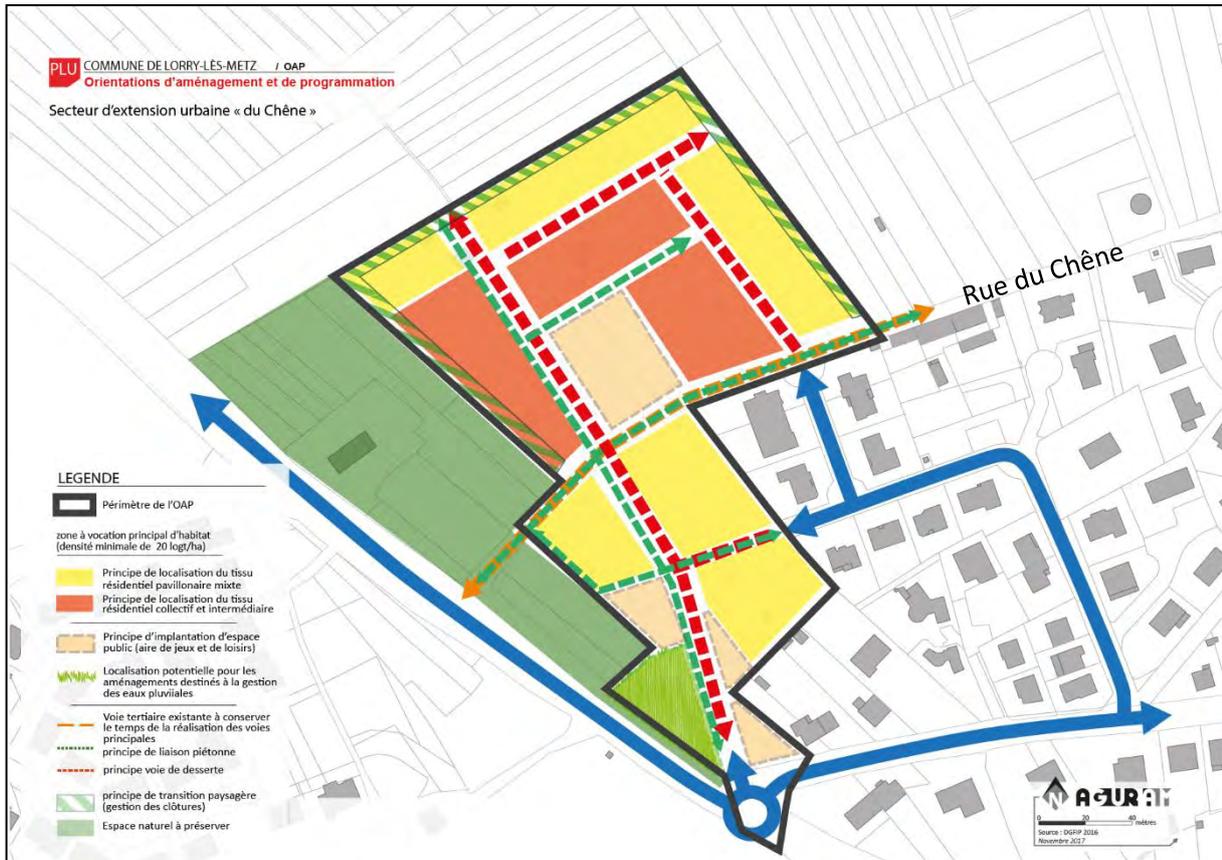
Aussi, lors de l'édition de cette OAP, la pointe sud de la zone 1AU3 a été coupée au niveau du carrefour. Il s'agit donc de recadrer la partie graphique de cette OAP de manière à illustrer l'intégralité de la zone 1AU3.

Concernant la forme de l'OAP, un toilettage graphique (suppression des courbes de niveau, rajout du périmètre de l'OAP...) a également été effectué de manière à rendre les informations plus lisibles. Aucune évolution sur le fond n'a été apportée au document.

#### Orientation d'aménagement et de programmation *avant* modification



**Orientation d'aménagement et de programmation après modification**



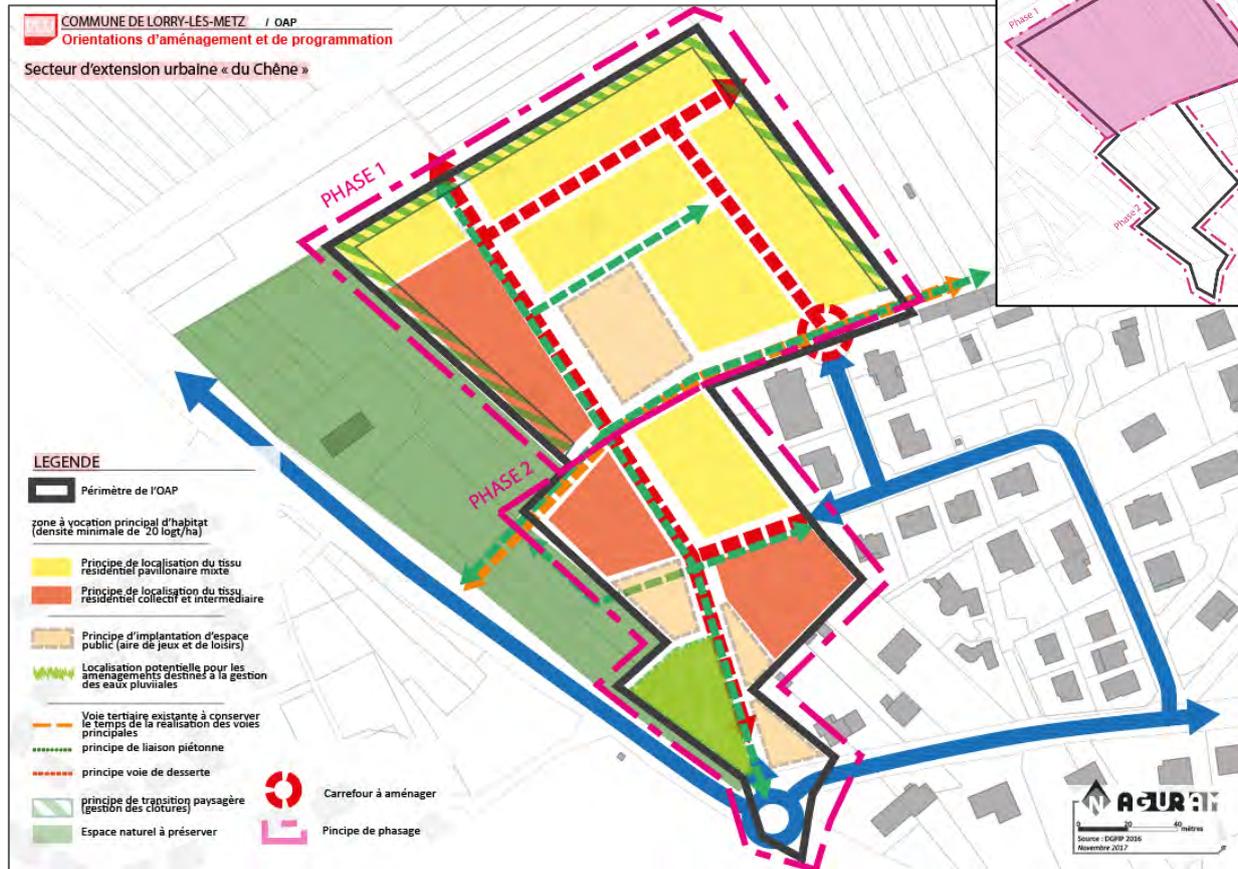
**B. Adaptations de l'OAP dite du Chêne**

Considérant, d'une part l'emprise de la zone 1AU3 (3,3ha) et la production potentielle de 60 nouveaux logements minimum et d'autre part la réalisation des équipements publics permettant une desserte viaire de qualité, les élus souhaitent afficher au sein de cette OAP un phasage de l'urbanisation de la zone en 2 tranches.

- ◇ La première tranche correspond à l'extension urbaine au nord de la rue du Chêne. D'une emprise de 2,15 ha, elle est conditionnée par la réalisation d'un carrefour entre le chemin du Chêne et le prolongement de la rue des Frênes.
- ◇ La seconde tranche correspond, de facto, à l'extension située à l'ouest de la zone 1AU3, entre le Chemin du Chêne et la rue des Frières. Cette phase est conditionnée par le réaménagement du giratoire situé sur la RD7 et notamment par la création d'un nouvel accès qui permettra un bouclage viaire de l'ensemble du lotissement.

Par ailleurs, un ajustement de la localisation des typologies de logements est effectué de manière à dédensifier la phase 1 et densifier d'avantage la phase 2 puisque cette dernière est conditionnée à la réalisation d'un accès supplémentaire au giratoire sur la route départementale. Il s'agit ainsi de minorer les flux de circulation dans la partie haute du lotissement pour les concentrer à proximité de l'axe principal de circulation.

**Orientation d'aménagement et de programmation *après* modification**



### 3.3 Intégration dans les orientations d'aménagement et de programmation un échéancier de réalisation des zones AU et des équipements afférents

Le PLU de Lorry les Metz comporte quatre zones 1AU et 2 zones 2AUX.

- ◇ La zone **1AU1** correspond à un secteur destiné principalement à l'accueil d'habitat dans le prolongement de la rue du Lavoisier ;
- ◇ La zone **1AU2** correspond à un secteur destiné principalement à l'accueil d'habitat au niveau de la rue du Moulin ;
- ◇ La zone **1AU3** correspond à un secteur destiné principalement à l'accueil d'habitat au niveau de la ruelle du Chêne ;
- ◇ La zone **1AU4** correspond à un secteur destiné principalement à l'accueil d'habitat situé au niveau de l'impasse des Frênes ;
- ◇ La zone **2AUX1** correspond à un secteur destiné à l'accueil d'activités de proximité au droit du carrefour de la Croix de Lorry ;
- ◇ La zone **2AUX2** correspond à un secteur destiné à l'accueil d'activités économique, en extension d'une zone à vocation artisanale existante, à l'entrée est du village.

Chacune des zones 1AU dispose d'une traduction opérationnelle et une programmation dans les orientations d'aménagement et de programmation.

En complément des éléments programmatiques ou de phasage contenu dans les 4 orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur, les élus souhaitent apporter un "*échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*" conformément à l'article L151-7 le Code de l'Urbanisme :

Cet affichage dans le temps des opérations permet d'une part, une meilleure lisibilité du développement urbain et démographique de la commune et d'autre part, de considérer :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées.
- Les contraintes liées aux acquisitions foncières (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire...).
- Les équipements (giratoire, voirie...) et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (le réseau d'assainissement) dépendent de choix de programmation communaux ou intercommunaux.

Cet échéancier est établi selon 3 périodes qui s'inscrivent jusqu'à l'échéance du PLU soit +/-15 ans (2017-2032)

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 5/6 ans.
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 6 et 7/11 ans.
- Le long terme, pouvant se situer à 8 ans et au-delà...

Cette nouvelle orientation d'aménagement prend la forme suivante :

## 5> ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER ET DE LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

L'échéancier suivant précise la programmation prévisionnelle de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, ainsi que des équipements d'infrastructure qui leur sont directement associés.

L'année d'ouverture à l'urbanisation est définie en fonction du niveau de desserte de la zone et de manière à répartir, dans le temps, l'accueil des nouveaux habitants. L'achèvement prévisionnel de l'opération est donné à titre indicatif ; il correspond aux objectifs que se donne la collectivité pour réaliser ses objectifs de développement et de réalisation des programmes de logements aidés.

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
		<i>Court</i>						<i>Moyen</i>						<i>Long</i>			
<b>1AU1</b>	<b>Les Hauts Prés</b>																
<b>Équipements</b> : voie de desserte /stationnement mutualisé/ aire de jeux																	
<b>1AU2</b>	<b>Le Moulin</b>																
<b>Équipements</b> : voie de desserte/ noue paysagère																	
<b>1AU3</b>	<b>Le chêne phase 1</b>																
<b>Équipement</b> : carrefour rue des Frênes et Chemin du Chêne																	
<b>1AU3</b>	<b>Le Chêne phase 2</b>																
<b>Équipement</b> : nouvel accès sur carrefour de la RD7 (Route de Metz)																	
<b>1AU4</b>	<b>Équipement Les Frières</b>																
<b>2AUX1</b>	<b>ZA carrefour de la Croix de Lorry</b>																
<b>Équipement</b> : nouveau carrefour sécurisé sur RD7 (Route de Metz)																	
<b>2AUX2</b>	<b>Extension de la ZA existante</b>																
<b>Équipement</b> : réalisation d'un accès sécurisé sur route de Woippy																	

-  Période de réalisation de l'opération
-  Réalisation prévisionnelle de l'équipement
-  Prolongement de la période de réalisation

### 3.4 Adaptations réglementaires diverses

#### A. Adaptation de la part de toiture terrasse autorisée en zone UB

En zone UB, l'article 11 permet la réalisation de toiture terrasse à raison de 30% de la projection de l'ensemble de la toiture.

*b) Les toitures et volumes*

- Les toitures seront à deux ou quatre pans avec faîtage parallèle à la rue. La pente sera comprise entre 25 et 45 degrés.
- Dans le cas d'une construction à faîtages multiples, le faîtage de la façade principale de la construction devra être parallèle à la rue.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % maximum de la projection de l'ensemble de la toiture.
- Le matériau de couverture sera la tuile couleur terre cuite de brun-rouge à rouge ; Toutefois, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre, sous réserve d'études techniques préalables.

Les élus souhaitent conserver la possibilité de réaliser des toitures terrasses à raison de 30% maximum de la projection de l'ensemble de la toiture mais d'introduire, en complément, une dérogation visant à majorer ce taux à 50% si la toiture est végétalisée.

L'article 11 de la zone UB sera ainsi rédigé : [complément en orange dans le texte]

*b) Les toitures et volumes*

- Les toitures seront à deux ou quatre pans avec faîtage parallèle à la rue. La pente sera comprise entre 25 et 45 degrés.
- Dans le cas d'une construction à faîtages multiples, le faîtage de la façade principale de la construction devra être parallèle à la rue.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % maximum de la projection de l'ensemble de la toiture.  
**Toutefois, ce taux peut être majoré à 50% en cas de toiture terrasse végétalisée.**
- Le matériau de couverture sera la tuile couleur terre cuite de brun-rouge à rouge ; Toutefois, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre, sous réserve d'études techniques préalables.

## B. Adapter la règle d'implantation des piscines

En zone UB, les annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. Or, il existe en zone UB des parcelles relativement profondes sur lesquelles la construction principale a été édifiée en fond de parcelle (afin de bénéficier notamment d'un ensoleillement maximal), classant ainsi la partie donnant sur rue en jardin d'agrément. Pour ces quelques parcelles, les élus souhaitent que les propriétaires puissent implanter leur piscine côté rue.

### 6.2 Dispositions particulières :

- Pour les parcelles d'angle, seule la façade principale de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 10 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les autres façades doivent avoir un retrait minimum de 3 mètres.

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.



L'article 6.2 de la zone UB sera ainsi rédigé : [complément en orange dans le texte]

### 6.2 Dispositions particulières :

- Pour les parcelles d'angle, seule la façade principale de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 10 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les autres façades doivent avoir un retrait minimum de 3 mètres.

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.  
*Toutefois, cette règle ne s'applique pas si la façade sur rue de la construction principale est située en retrait de plus de 20m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.*
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière.
- Les murs de soutènement pourront être édifiés en limite de propriété.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou « d'extension »

mesurée » adoptant la même implantation vis à vis de l’alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

### C. Clarifier la règle de hauteur des annexes dans les zones UA, UB et 1AU

Dans les zones UA, UB et 1AU, les articles 7 et 10 règlementent la hauteur des annexes autorisées mais font référence à des hauteurs différentes qu'il est opportun d'homogénéiser à 3,5m ou à 5m.

#### Article 7 de la zone UB

##### 7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions principales nouvelles s’adossant sur un mur pignon en attente peuvent être implantées sur limite séparative.
- Les constructions annexes et « travaux d’aménagement » peuvent être implantés indifféremment le long des limites séparatives des parcelles ou en retrait à condition que leur hauteur n’excède pas 3,50 mètres hors-tout.

#### Article 10 de la zone UB :

##### 10.3 Autres dispositions :

- Les murs de soutènement réalisés sur la parcelle ne devront pas excéder 1.20 mètres de hauteur par rapport au niveau du domaine public. Si pour des raisons techniques, cette hauteur venait à être dépassée, obligation sera faite au constructeur de joindre à la demande du permis de construire un profil de la parcelle.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres hors tout.

Les élus souhaitent homogénéiser la hauteur des constructions annexes à 3,50 mètres hors-tout.

L’article 10.2 de la zone UA sera ainsi rédigé : **[complément en orange dans le texte]**

#### 10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.  
Toutefois, en cas de reconstruction, les hauteurs pourront s’aligner sur celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à **5 3,50** mètres hors tout.

Les articles 10.3 de la zone UB et 1AU sont ainsi rédigés : **[complément en orange dans le texte]**

#### 10.3 Autres dispositions :

- Les murs de soutènement réalisés sur la parcelle ne devront pas excéder 1.20 mètres de hauteur par rapport au niveau du domaine public. Si pour des raisons techniques, cette hauteur venait à être dépassée, obligation sera faite au constructeur de joindre à la demande du permis de construire un profil de la parcelle.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à **5 3,50** mètres hors tout.

## 4. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

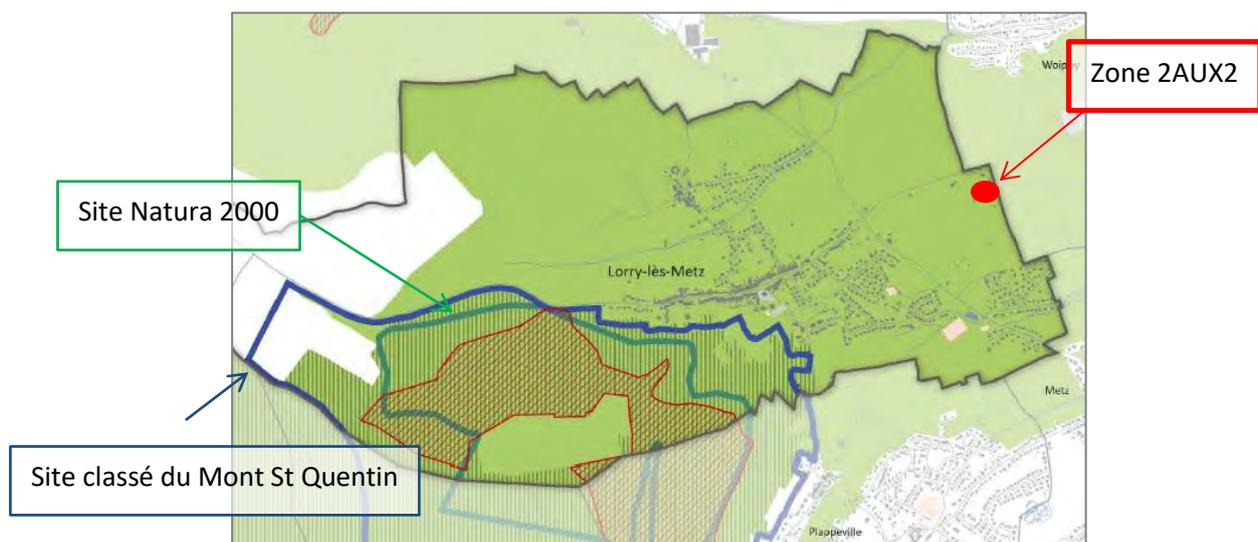
La présente modification simplifiée est composée de 4 points d'évolutions :

- ◇ Point n°1 : Adaptation des évolutions réglementaires de la zone 2AUX2
- ◇ Point n°2 : Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation dite du Chêne
- ◇ Point n°3 : Intégration dans les orientations d'aménagement et de programmation d'un échancier de l'urbanisation des zones AU et des équipements afférents
- ◇ Point n°4 : Adaptations réglementaires diverses

**Le point n°1** de la modification simplifiée vient compléter les occupations et utilisations du sol admises sous condition dans la zone 2AUX2. Il est introduit la possibilité de stocker du matériel à condition de ne pas générer de construction nouvelle, de ne pas imperméabiliser le sol et de ne pas générer de nuisances sur l'environnement et les paysages. Ce point de modification n'apporte aucune évolution du règlement graphique.

Par ailleurs, la zone 2AUX 2 est située à :

- ◇ 1km du point le plus proche du site classé du Mont Saint Quentin
- ◇ 1,4 km du point le plus proche du site Natura 2000 FR4100159 « Pelouses du Pays Messin ». *(Zone Spéciale de Conservation désignée au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore » 92/43/CEE, adoptée le 21 mai 1992. Le site appartient au domaine biogéographique continental et se situe à l'Ouest du département de la Moselle, dans la banlieue immédiate de l'agglomération de Metz. Le site couvre une superficie d'environ 680 hectares, éclatés en 11 entités de taille très variable et repartis sur 12 communes, dont Lorry-lès-Metz.)*
- ◇ La zone est comprise dans la ZNIEFF de type II « Coteaux calcaires du Rupt de Mad au Pays Messin » (FR410010377).



**Conclusion** : la zone 2AUX2 reste fermée à l'urbanisation, seule la possibilité de stocker du matériel est rendue possible sous conditions. Au regard de l'éloignement de la zone 2AUX2 par rapport aux différents périmètres de protection et des conditions introduites dans cette nouvelle disposition, **l'impact sur le site N2000, sur le site classé du Mont Saint Quentin et plus généralement les impacts sur l'environnement sont nuls.**

**Le point n°2** a pour objet, d'une part, de rectifier une erreur matérielle en recadrant la pièce graphique de l'OAP du Chêne pour que son périmètre corresponde à celui de la zone 1AU3 et d'autre part, d'adapter la dite OAP en intégrant un phasage et en réorganisant la production de logements.

**Conclusion** : Ces évolutions n'ont **pas d'impacts négatifs sur le site N2000, sur le site classé du Mont Saint Quentin et sur l'environnement de manière générale.** Au contraire, **l'impact sur l'environnement urbain est positif** : d'une part, le phasage proposé permet de mieux maîtriser la programmation de logement dans le temps, et d'autre part, la réorganisation des typologies de logement permet d'apaiser les circulations dans les parties les plus éloignées de la desserte principale.

**Le point n°3** introduit dans les OAP un phasage dans le temps de l'aménagement des différentes zones à urbaniser (AU) entérinées dans le PLU approuvé en 2017. Ce phasage répond à un souhait des élus de programmer la création de nouveaux logements et équipements dans la commune.

**Conclusion** Ces évolutions n'ont **pas d'impacts négatifs sur le site N2000, sur le site classé du Mont Saint Quentin et sur l'environnement de manière générale.** Au contraire, **l'impact sur l'environnement urbain est positif** puisque le phasage proposé permet de mieux maîtriser la programmation des opérations et notamment d'échelonner la production de nouveaux de logement dans le temps.

**Le point n°4** de la modification simplifiée vient d'une part, adapter le règlement à des réalités de terrain (A,B), et d'autre part apporter des précisions sur certaines dispositions réglementaires portant à interprétation voir même contradictoires (C).

**Conclusion** : Ces adaptations sont mineures, **l'impact sur le site N2000, sur le site classé du Mont Saint Quentin et plus généralement les impacts sur l'environnement sont nuls.**

Commune de  
**LORRY-LES-METZ**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation initiale du PLU :  
22/06/2017

**DOCUMENT EN VIGUEUR :**  
**Modification simplifiée n°1**  
**DBM 20/09/2021**



## Les orientations d'aménagement et de programmation

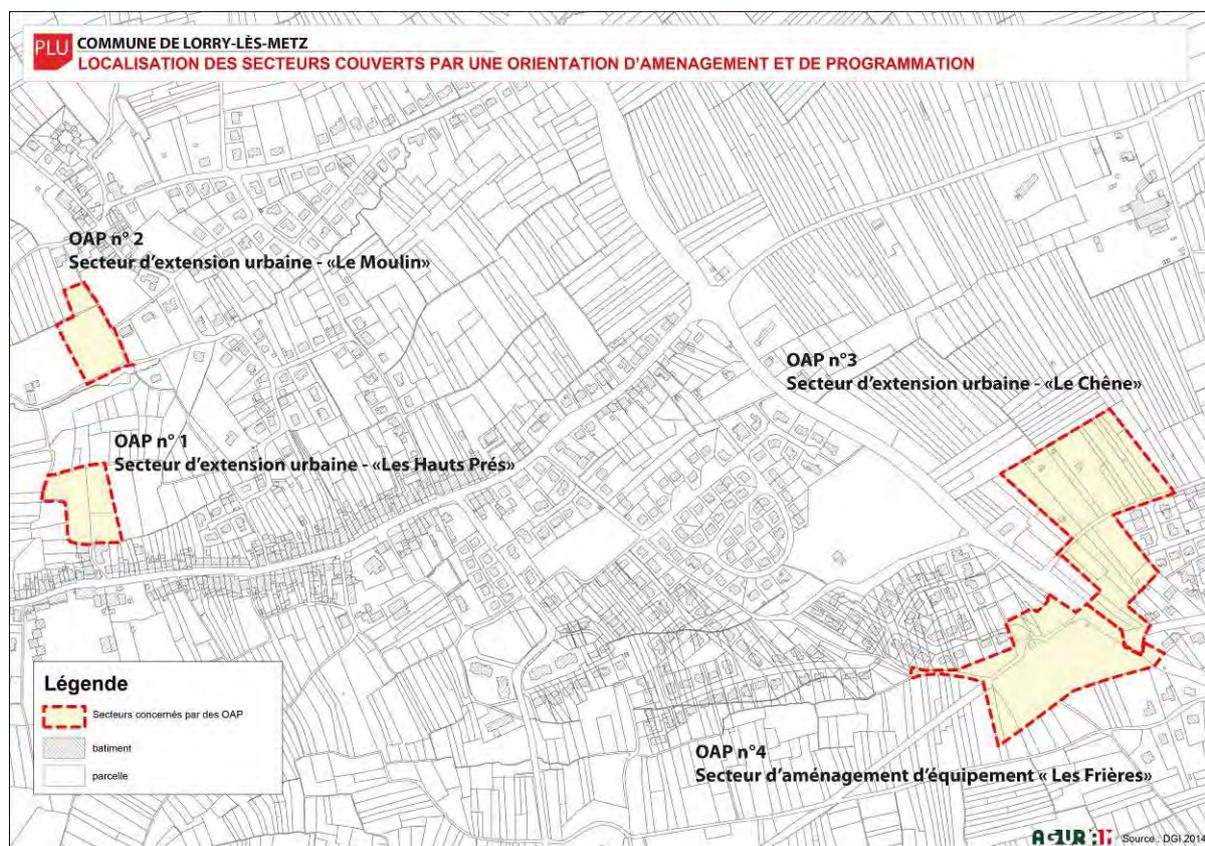
*Opposables à toute opération ou à tous travaux réalisés dans la commune, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles ont été établies en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune et s'attachent à en faciliter la mise en œuvre, en complémentarité avec le règlement du PLU.*

A Lorry-lès-Metz, les orientations qui ont été définies concernent à la fois :

- Des secteurs où de nouvelles opérations d'aménagement d'habitat et/ou d'activités seront rendues possibles ;
- Un espace de développement de projet d'équipements publics et/ou collectifs

Ce document expose ainsi 4 grandes orientations d'aménagement et de programmation qui se réfère chacune à un site précis du territoire communal.



### SOMMAIRE

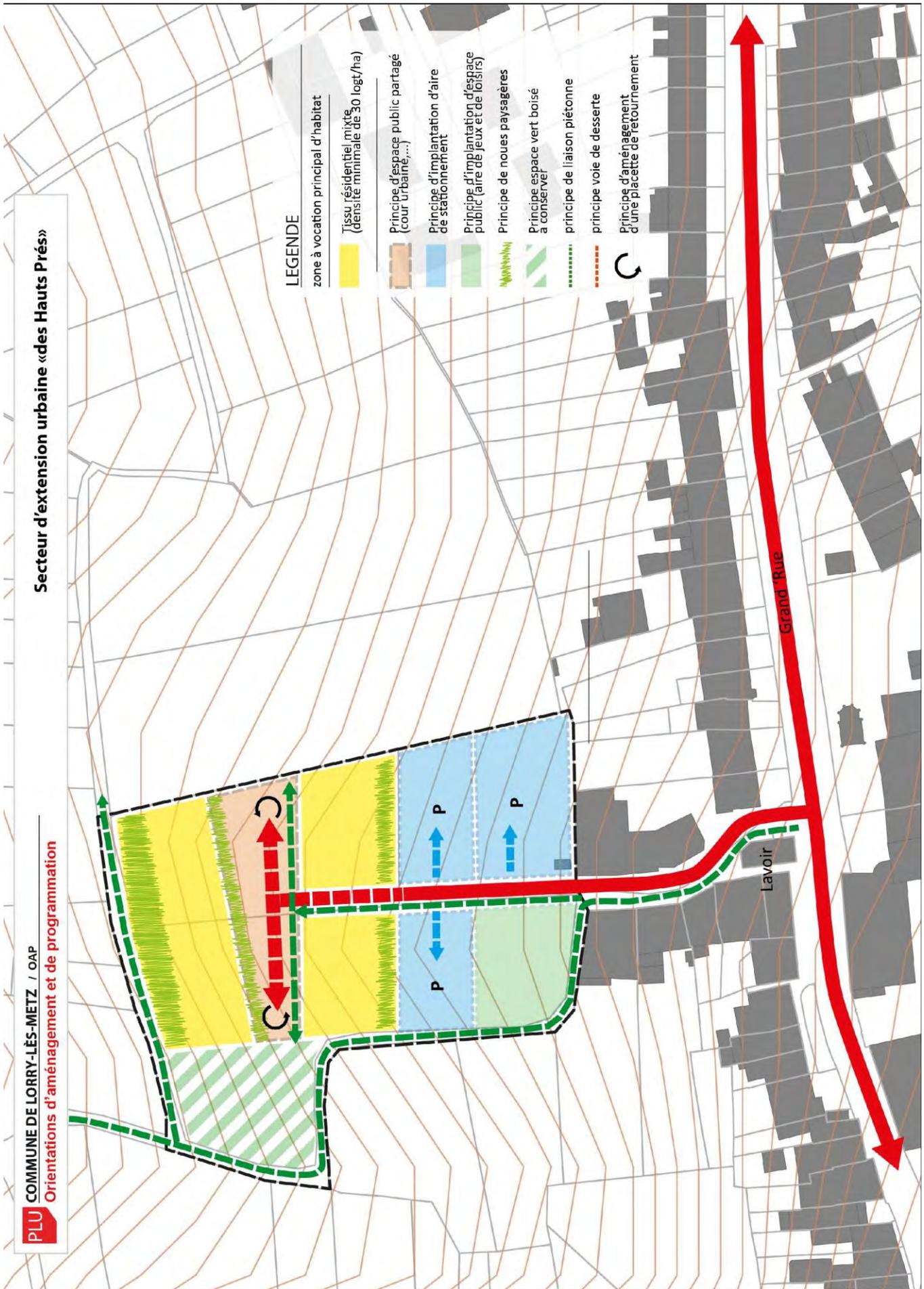
	Page
1. Orientation particulière au « secteur d'extension des Hauts Prés »	4
2. Orientation particulière au « secteur d'extension du Moulin »	6
3. Orientation particulière au « secteur d'extension du Chêne »	8
4. Orientation particulière au « secteur de projet d'équipements des Frières »	12
5. Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants	13

**Secteur d'extension urbaine «des Hauts Prés»**

**PLU** COMMUNE DE LORRY-LÈS-METZ / OAP  
Orientations d'aménagement et de programmation

**LEGENDE**

- zone à vocation principal d'habitat
- Tissu résidentiel mixte (densité minimale de 50 logt/ha)
- Principe d'espace public partagé (cour urbain,...)
- Principe d'implantation d'aire de stationnement
- Principe d'implantation d'espace public (aire de jeux et de loisirs)
- Principe de noues paysagères
- Principe espace vert boisé à conserver
- principe de liaison piétonne
- principe voie de desserte
- Principe d'aménagement d'une placette de retournement



## 1 > ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION DES HAUTS PRES »

Le secteur des Hauts Prés est situé au cœur du village, dans le prolongement de l'impasse de la rue du Lavoir, à proximité de la Grand 'rue au sud. Il est bordé d'est en ouest par les jardins d'habitations des riverains de la Grand 'rue, ainsi que par des friches naturelles d'anciens vergers. Le tissu urbain environnant est composé à la fois de maisons en bandes anciennes et de collectifs récents.

D'une superficie de 0,80 ha, il est aujourd'hui constitué par des espaces de friches naturelles arborées (buissons, anciens vergers, ...), une prairie, ainsi qu'un vaste parking communal aménagé et un réseau de petits sentiers qui totalisent à eux deux près de 0,2ha. Ce secteur présente une topographie marquée offrant des points de vue remarquables vers le Sud-Est, l'Est et le Nord-Est

Le secteur a pour objectif de développer un secteur à vocation résidentielle mixte (habitat collectif et individuel), de conforter l'aménagement d'un parking public au cœur du village, d'aménager un espace public de proximité à l'articulation entre le village et le nouveau secteur résidentiel et de conforter le réseau de chemins présent sur les limites de la zone.

Ses orientations spécifiques concernent :

### • **Accessibilité, desserte & stationnement**

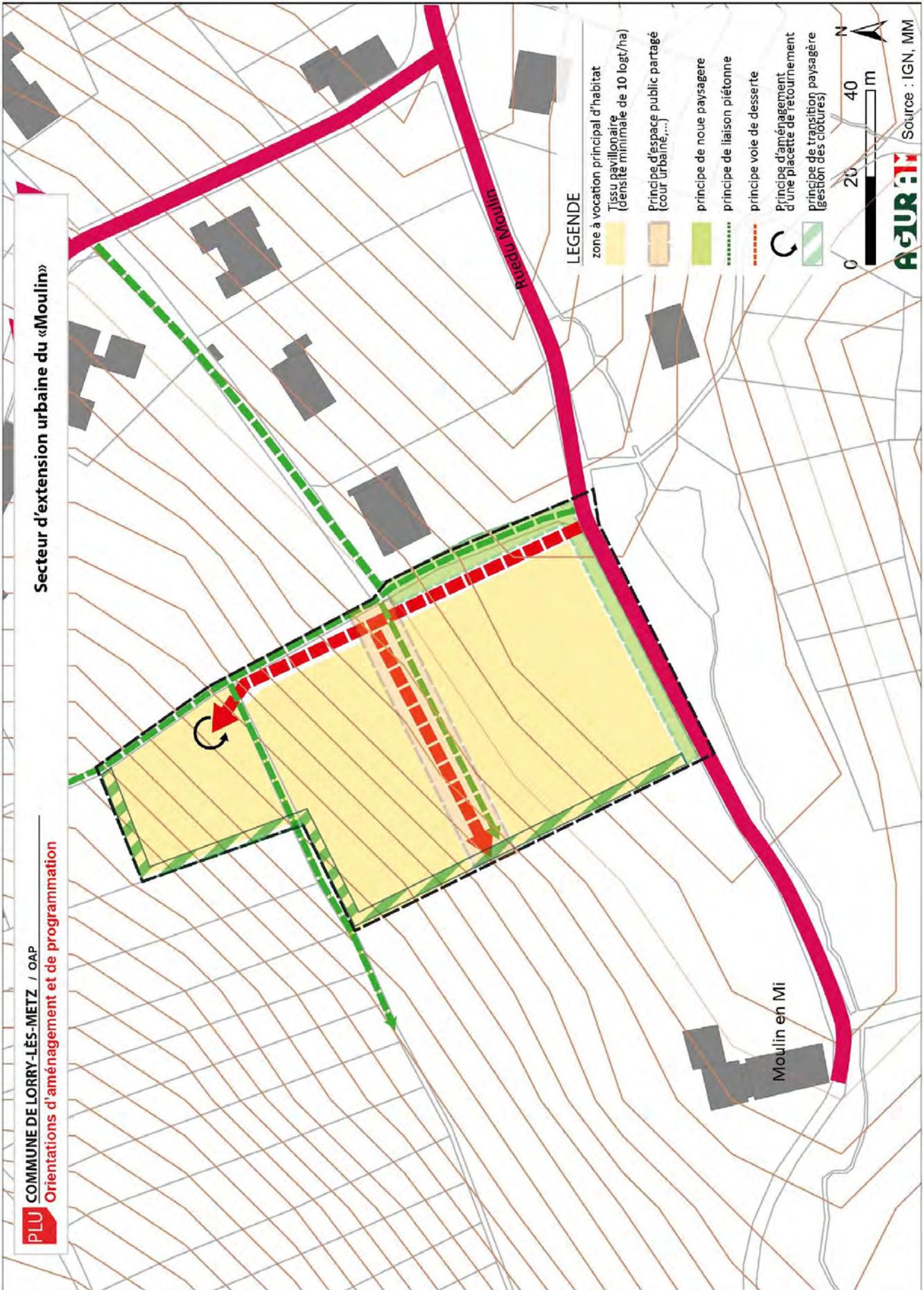
- Une connexion principale depuis la rue du Lavoir comme condition de développement de la zone ;  
Une gestion en impasse de l'opération qui devra répondre aux conditions de retournement des véhicules (incendie, ordures ménagères, ...)
- Une gestion du stationnement à mutualiser à l'entrée de la zone ;
- Une structure interne de la zone qui permet de dégager une implantation adaptée des secteurs de constructions par rapport à la topographie et à l'orientation solaire ;
- Un espace de circulation interne mutualisé et apaisé favorisant les déplacements des modes doux et relié au réseau de sentiers environnants ;

### • **Aménagements paysagers et environnement**

- Une localisation de l'espace public de loisirs à l'entrée de la zone, à l'articulation entre le secteur à développer, le village et les sentiers communaux ;
- Une gestion des eaux pluviales assurées sur le site par la création d'un réseau de noues paysagères respectant les courbes de niveaux et la topographie et qui pourra être complété par l'aménagement paysager d'un secteur favorable à la rétention d'eau pluviale au nord-est du site (espace vert boisé à conserver)
- Une ouverture sur le paysage à conserver par la préservation de cônes de vue ;

### • **Indications programmatiques**

- Une offre mixte de logements à répartir en cohérence avec le village et la localisation des équipements collectifs : habitat collectif à localiser à proximité des espaces mutualisés de parking et d'aires de jeux et habitat individuel sur la partie nord de la zone.
- Un minimum de 18 logements est demandé sur la zone (densité minimale de 30 logements/ha) ;
- Un minimum de 10 % de logements sociaux imposé au programme de l'opération ;
- aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur (cf. Règlement écrit).



## 2 > ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION DU MOULIN »

Le secteur du Moulin est situé le long de la rue du Moulin, en vis-à-vis du ruisseau du Rhône. Le tissu urbain environnant est composé à la fois de maisons individuelles pavillonnaires et d'une construction isolée en milieu naturel (Moulin en Mi).

D'une superficie de 0,7 ha environ, il est aujourd'hui occupé par de la prairie ponctuellement arborée et par quelques sentiers communaux.

Ce secteur a pour objectif de développer un secteur à vocation résidentielle de maisons individuelles.

Ses orientations spécifiques concernent :

### • **Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion principale depuis la rue du Moulin comme condition de développement de la zone ;

Une gestion en impasse de l'opération qui devra répondre aux conditions de retournement des véhicules (incendie, ordures ménagères, ...)

Un espace de circulation interne mutualisé et apaisé favorisant les déplacements des modes doux et relié au réseau de sentiers environnants

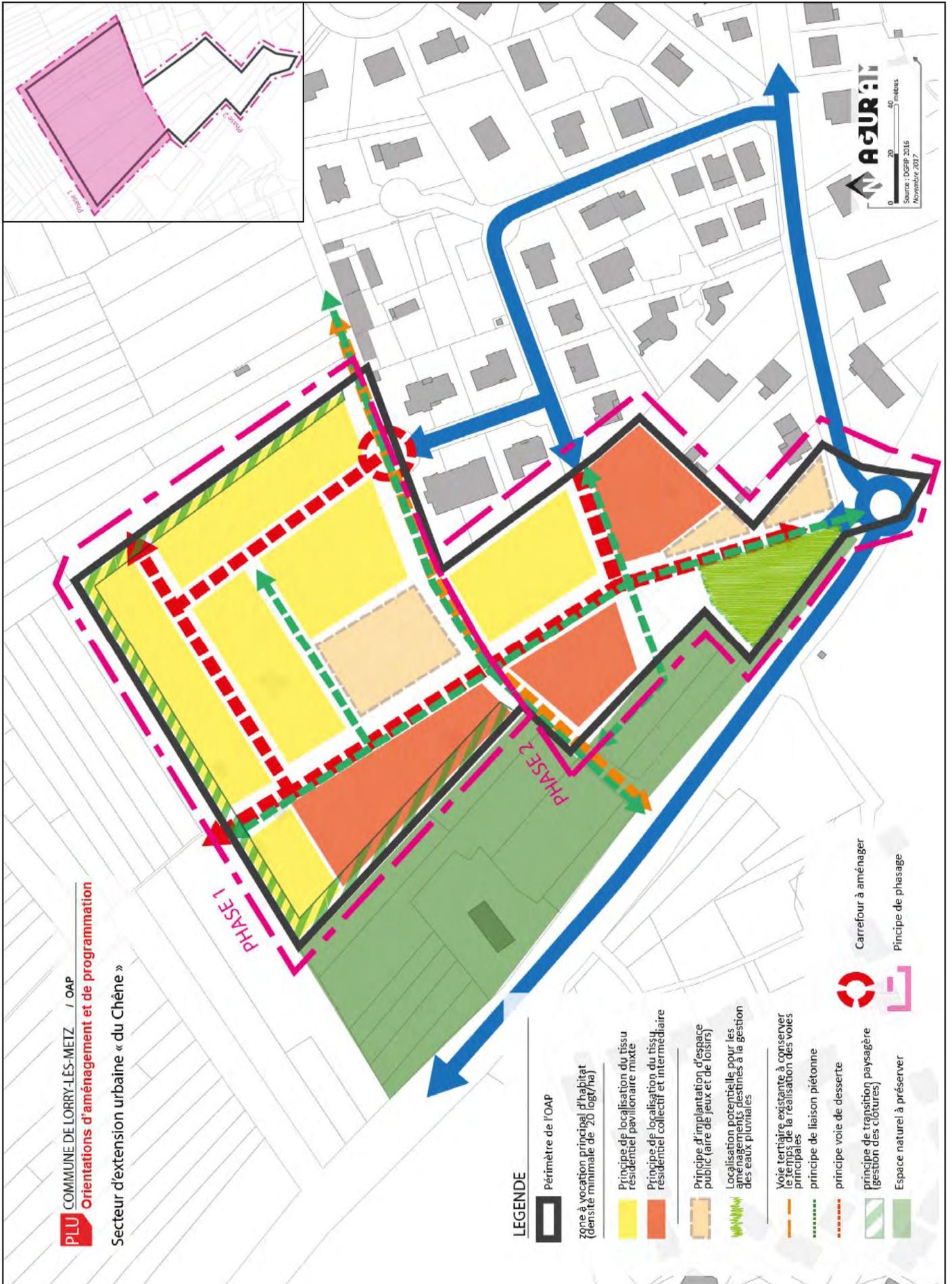
- Un axe secondaire de structuration de la zone qui permettra une distribution des constructions en fonction :
  - De la topographie ;
  - De l'orientation solaire.

### • **Aménagements paysagers et environnement**

- Une gestion de l'eau par l'aménagement d'une noue paysagère implantée le long du tracé de la rue du Moulin et du ruisseau ;
- Une gestion des clôtures donnant sur les espaces naturels par l'emploi de matériaux naturels adaptés pour garantir la qualité des transitions paysagères avec les espaces urbanisés (plantations d'arbres, haies, ...).

### • **Indications programmatiques**

- Une offre exclusive de logements individuels adaptés au contexte urbain et naturel environnant ;
- Un minimum de 7 logements est demandé sur la zone (densité minimale de 10 logements/ha) ;



### 3 > ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION DU CHENE »

Le secteur du Chêne est situé au sud-est du village dans le secteur des Frières, en prolongement des impasses de la rue des Frênes et de la rue des Peupliers, à proximité de la RD7.

Il est bordé d'est en ouest par des jardins isolés et des friches naturelles issues d'anciens vergers. Le tissu urbain environnant est exclusivement pavillonnaire.

D'une superficie de 3,3 ha, il est occupé par des espaces de friches naturelles arborées (buissons, anciens vergers, ...), des jardins exploités ou en friche, ainsi qu'une petite entité de prairie adossée à une habitation de la rue des Frênes.

Ce secteur présente une topographie marquée par une pente importante sur la partie sud de la zone.

Le secteur a pour objectif de développer un secteur à vocation résidentielle mixte (habitat collectif et individuel), d'aménager un espace public de loisirs au coeur du nouveau secteur résidentiel et de conforter le réseau de chemins présent sur les limites de la zone, à travers un phasage en 2 tranches :

- ❖ La première tranche correspond à l'extension urbaine au nord de la ruelle du Chêne. D'une emprise de 2,15 ha, elle est conditionnée par la réalisation d'un carrefour entre ladite ruelle du Chêne et le prolongement de la rue des Frênes ;
- ❖ La seconde tranche correspond, de facto, à l'extension au sud de la ruelle du Chêne, jusqu'à l'angle de la RD7 et de la rue des Frières. Cette phase est conditionnée par le réaménagement du giratoire situé sur la RD7 et notamment par la création d'un nouvel accès qui permettra un bouclage viaire de l'ensemble du lotissement.

Ses orientations spécifiques concernent :

#### • **Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion principale depuis le rond-point de la RD7 comme condition de développement de la zone ;
- Deux accès secondaires depuis les rues des Frênes et des Peupliers pour compléter le maillage viaire du site ;
- Un principe de structuration de la zone en bouclage pour éviter les impasses ;
- Un accès tertiaire à conserver temporairement depuis la RD7 afin de garantir la desserte des constructions existantes et les autres usages (loisirs, agricoles, ...) ;
- Réserver la possibilité d'un développement ultérieur vers l'est et le nord de la zone ;
- Un maillage modes-doux structurant basé sur deux axes principaux qui assurent la relation avec les sentiers de loisirs existants :
  - Un axe Nord/sud (Giratoire RD7)
  - Un axe Ouest/Est (ruelle du Chêne existante)

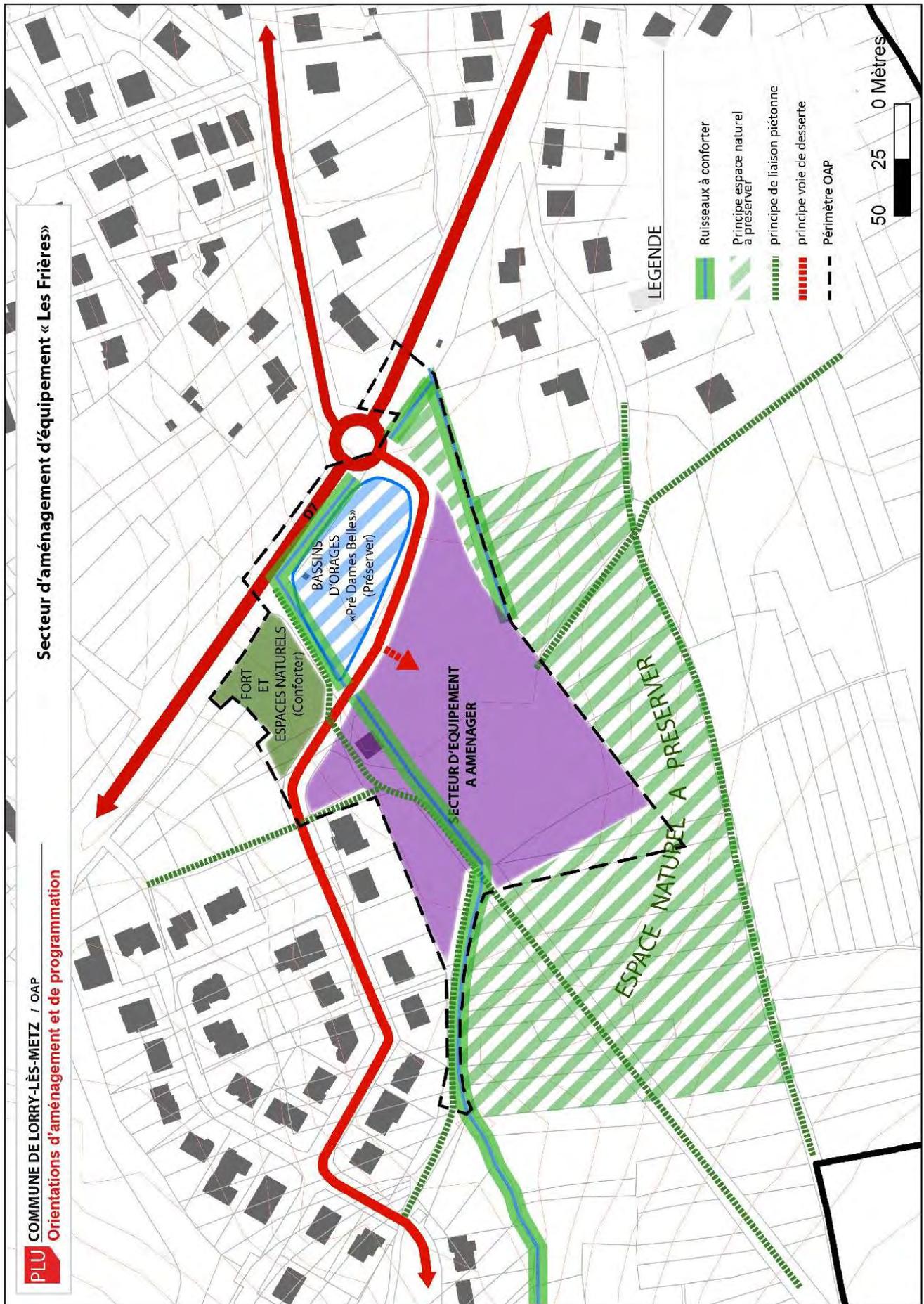
- Un maillage piéton secondaire qui dessert l'ensemble de l'opération et assure la connexion avec les tissus urbains environnants ;

• **Aménagements paysagers et environnement**

- Un espace public/équipement à aménager au cœur de l'opération pour agrémenter la vie de quartier (place, parc, aires de jeux, ...) ;
- Constituer des petits espaces de loisirs le long des axes piétons structurants pour générer un maillage d'espaces publics de proximité ;
- Une gestion de l'eau par l'aménagement de noues paysagères le long des deux axes structurants de l'opération et complété par l'aménagement paysager d'un secteur favorable à la rétention d'eau pluviale situé au sud de la zone, en complément du bassin aménagé pour l'opération Pré Dames Belles
- Un axe paysager structurant Nord/Sud depuis l'espace public central et le giratoire de la RD7 ;
- Une mise en relation de l'opération avec le paysage par la conservation de percées visuelles existantes vers l'est ;
- Une gestion des clôtures donnant sur les espaces naturels par l'emploi de matériaux naturels adaptés pour garantir la qualité des transitions paysagères avec les espaces urbanisés (plantations d'arbres, haies, ...).

• **Indications programmatiques**

- Une offre mixte de logements à répartir en cohérence avec le village et la localisation des équipements collectifs :
  - Habitat collectif et intermédiaire à localiser à proximité de l'axe structurant au nord du secteur et de part et d'autre du même axe au sud du secteur ;
  - Habitat individuel à localiser à proximité de l'espace public structurant, au nord et au sud du secteur ;
- Un minimum de 60 logements est demandé sur la zone (densité minimale de 20 logements/ha) ;
- Un minimum de 10 % de logements sociaux imposé au programme de l'opération ;
- Aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur (cf. Règlement écrit).



## 4> ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE PROJET D'EQUIPEMENTS DES FRIERES »

Ce secteur est inscrit le long de la RD7 et de la rue Madame Carré de Malberg, à l'articulation entre le secteur des Frières et le quartier du Pré des Dames Belles.

Présentant une superficie d'environ 2,5 ha, il est occupé principalement par l'ancien stade de football et ses installations. L'orientation intègre également des aménagements liés au fonctionnement du quartier Pré des Dames Belles (Bassin d'orage, chemins communaux, ...) un fort et des espaces naturels attenants (bois, friches, ...) situés pour la plupart d'entre-eux le long de la RD7.

Ce secteur a vocation à accueillir des équipements collectifs par la reconversion des installations sportives existantes, et à assurer la préservation des espaces naturels des ruisseaux et des espaces boisés alentours.

Ses orientations spécifiques concernent :

### • **Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion principale depuis la rue Madame Carré de Malberg comme condition de développement de la zone

### • **Aménagements paysagers et environnement**

- La conservation et la mise en valeur du « fort » et de ses espaces verts ;
- La préservation des aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales du secteur Pré Dames Belles
- Un principe d'aménagement général intégrant un maillage en espace vert (haies, noues, plantations, ...) du site afin d'assurer la transition paysagère avec les zones urbanisées environnantes,

### • **Indications programmatiques**

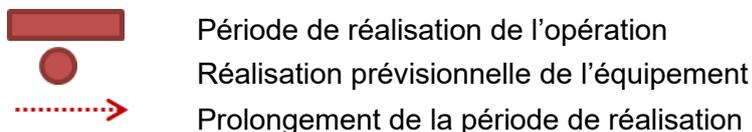
- Un espace d'équipements collectifs à aménager en création ou reconversion d'anciens bâtiments communaux.

## 5> ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER ET DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

L'échéancier suivant précise la programmation prévisionnelle de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, ainsi que des équipements d'infrastructure qui leur sont directement associés.

L'année d'ouverture à l'urbanisation est définie en fonction du niveau de desserte de la zone de manière à répartir, dans le temps, l'accueil des nouveaux habitants. L'achèvement prévisionnel de l'opération est donné à titre indicatif ; il correspond aux objectifs que se donne la collectivité pour réaliser ses objectifs de développement et de réalisation des programmes de logements aidés.

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
		Court						Moyen					Long					
<b>1AU1</b>	<b>Les Hauts Prés</b>																	
<b>Equipements</b> : voie de desserte /stationnement mutualisé/ aire de jeux																		
<b>1AU2</b>	<b>Le Moulin</b>																	
<b>Equipements</b> : voie de desserte/ noue paysagère																		
<b>1AU3</b>	<b>Le chêne phase 1</b>																	
<b>Equipement</b> : carrefour rue des Frênes et Chemin du Chêne																		
<b>1AU3</b>	<b>Le Chêne phase 2</b>																	
<b>Equipement</b> : nouvel accès sur carrefour de la RD7 (Route de Metz)																		
<b>1AU4</b>	<b>Equipement Les Frières</b>																	
<b>2AUX1</b>	<b>ZA carrefour de la Croix de Lorry</b>																	
<b>Equipement</b> : nouveau carrefour sécurisé sur RD7 (Route de Metz)																		
<b>2AUX2</b>	<b>Extension de la ZA existante</b>																	
<b>Equipement</b> : réalisation d'un accès sécurisé sur route de Woippy																		



Commune de  
**LORRY-LES-METZ**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT ÉCRIT

Approbation initiale du PLU :  
22/06/2017

**DOCUMENT EN VIGUEUR :**  
**Modification simplifiée n°1**  
**DBM 20/09/2021**



## TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES DU PLU DE LORRY-LES-METZ

---

<b>Approbation du PLU</b>	<b>DCM</b>	<b>22/06/2017</b>
---------------------------	------------	-------------------

---

<b>Approbation modification simplifiée n°1</b>	<b>DBM</b>	<b>20/09/2021</b>
--	------------	-------------------

---

---

\* DCM : Délibération du Conseil Municipal

\* DBM : Délibération du Bureau Métropolitain

# SOMMAIRE

<b>Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
Article 1. Champ d'application territorial du plan	7
Article 2. Division du territoire en zone	7
Article 3. Modalités d'application du règlement	8
Article 4. Prévention des risques naturels et technologiques	10
Article 5. Caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et écologiques	10
Article 6. Emplacements réservés	13
Article 7. Servitudes particulières	14
Article 8. Lexique	15
Article 9. Obligations en matière de stationnement	18
<b>Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>21</b>
Chapitre 1 : zone UA	23
Chapitre 2 : zone UB (UBc)	31
Chapitre 3 : zone UE	39
Chapitre 4 : zone UX	45
<b>Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>51</b>
Chapitre 5 : zone 1AU (1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4)	53
Chapitre 6 : zone 2AUX	63
<b>Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>67</b>
Chapitre 7 : zone A	69
Chapitre 8 : zone N (N, Nh, Nj, Nt)	75
<b>Annexes</b>	
Liste des essences imposées	81



## **Titre 1**

# **DISPOSITIONS GENERALES**



## **Article 1 :** **Champ d'application territorial du plan**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LORRY-LES-METZ. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols de LORRY-LES-METZ.

## **Article 2 :** **Division du territoire en zone**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grands types de zones dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

- Les zones urbaines (sigle U) :  
Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (sigle AU) :  
Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis ou insuffisamment viabilisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.  
*La zone 1AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*  
*La zone 2AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.*
- Les zones agricoles (sigle A) :  
Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les zones naturelles et forestières (sigle N) :  
Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

## **Article 3 :** **Modalités d'application du règlement**

---

### A. Fonctionnement général du règlement

*Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable.*

*Le règlement graphique délimite notamment les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le règlement écrit fixe avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.*

#### ➤ Structure du règlement écrit

Le règlement écrit est découpé en quatre titres. Le titre 1 intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres II, III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre 2 précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre 3 précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre 4 précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans les présentes dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

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

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

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

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

Lorsque qu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones différentes, le règlement de chaque zone s'applique pleinement pour la partie de terrain ou de construction comprise à l'intérieur de la zone en question.

➤ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les règles complémentaires d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont signalés sur le règlement graphique via une trame spécifique (Voir ci-dessous).

Secteur couvert par une OAP



➤ Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions :

Sur les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 des dispositions particulières du règlement écrit ou du règlement graphique :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions existantes », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;

➤ Fonds de parcelle :

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement.

➤ Mode de calcul de la hauteur :

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la hauteur comptée du point le plus bas de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture (ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction), à l'aplomb de ce dernier.

## B. Autorisation d'urbanisme

➤ Déclaration préalable pour l'édification de clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable dès lors qu'elle concerne un périmètre protégé ou une zone prévue par le Code de l'Urbanisme.

➤ Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **Article 4 :** Prévention des risques naturels et technologiques

---

### 4.1. Prévention des risques naturels

#### *Aléa retrait-gonflement des argiles*

L'aléa retrait-gonflement des argiles touche la totalité du territoire de la commune de Lorry-lès-Metz. Cet aléa devra notamment être pris en compte dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Un guide de recommandations composé d'un fascicule explicatif du phénomène comprenant dix fiches pratiques est disponible sur prim.net et en annexe du dossier de PLU

### 4.2. Prévention des risques technologiques

Sans objet

## **Article 5 :** Caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et écologiques

---

### 5.1. Préservation du patrimoine bâti

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés au document graphique par le symbole ★ les transformations, extension et travaux sont autorisées sous les conditions suivantes :

#### ★ **(1) Maison des Plaid's Annaux**

La commune impose que les toitures et façade du bâtiment principal soient préservées dans leur aspect et texture actuels et que ses percements et ouvertures existants soient conservés.

Les menuiseries apparentes en façades doivent être conservées à l'identique, à l'exception des volets roulants.

#### ★ **(2) Le Château de Lorry**

La commune impose que les toitures et façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que les percements et ouvertures existants soient conservés.

#### ★ **(3) Lavoir Grand 'rue et (7) lavoir rue de Vigneulles**

La commune impose la conservation et la préservation des monuments et des espaces aménagés délimités autour de chacun d'entre eux. Leur visibilité doit, par ailleurs, être assurée depuis l'espace public des rues attenantes.

#### ★ **(4) La Maison de Mme Carré de Malberg**

La commune impose que les toitures et façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que les percements et ouvertures existants soient conservés.

★ **(5) Chapelle (Maison de Mme Carré de Malberg)**

La commune impose que les toitures et façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que les percements et ouvertures existants soient conservés.

★ **(6) La Maison « des Frères »**

La commune impose que les toitures et façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que les percements et ouvertures existants soient conservés.

★ **(8) La Maison « des Soeurs »**

La commune impose que les toitures et façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que les percements et ouvertures existants soient conservés.

★ **(9) Fort de Caen**

La commune impose que les toitures et façades des bâtiments principaux soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que les percements et ouvertures existants soient conservés.

★ **(10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) Eléments de patrimoine militaire**

La commune impose que les bâtiments soient préservés dans leurs aspects et textures actuels et que leurs espaces aménagés délimités autour de chacun d'entre-deux soient conservés en l'état, lorsqu'ils existent.

★ **(18) Elément de fortification. Grand 'rue**

La commune impose la conservation de la façade sur rue dans son aspect et texture actuel et que les percements et ouvertures existants soient conservés

## 5.2. Protection des éléments de paysage : espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un abri de jardin par unité foncière,
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière.

Les secteurs de protections des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique: \_\_\_\_\_>

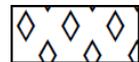


### 5.3. Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune,
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte et bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.
- Les travaux situés sur un espace ou un secteur contribuant aux continuités écologiques identifié au document graphique, sont soumis à déclaration préalable

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant .....>  
sur le règlement graphique :



### 5.4. Espaces boisés classés

#### ➤ Classement des emprises en espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme les concernant.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

#### ➤ Recul des constructions par rapport aux Espaces boisés classés

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, et sauf disposition contraire portée au règlement graphique, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 30 mètres par rapport aux Espaces boisés classés.

Toutefois :

- cette obligation de recul n'est pas applicable par rapport aux espaces boisés classés situés dans les zones urbaines et à urbaniser.
- les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés.

- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation ou d'une extension limitée, à condition qu'au final, la distance de la construction par rapport à l'espace boisé classé ne soit pas réduite.

Les secteurs de protections des espaces boisés classés sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique: .....>



### 5.5. Secteur de protection archéologique et modalités de consultation du SRA :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie) est chargée d'étudier, de protéger, de sauvegarder, de conserver et de promouvoir le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, elle veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le livre V du code du patrimoine. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Pour rappel, l'article R111-4 du code de l'urbanisme permet le refus ou l'acceptation sous réserve de prescriptions spéciales par le maire de l'autorisation d'urbanisme lorsque le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Extrait Porté à connaissance de l'Etat*

« La commune de Lorry-Lès-Metz est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-256 du 07 juillet 2003 relatif au zonage archéologique. Cet arrêté est annexé au présent règlement. A ce titre, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassé supérieure à 3000 m<sup>2</sup> (y compris parkings et voiries) situés sur la commune devront être transmis au Préfet de région conformément au décret n°2002-89. La même règle est applicable pour tous les travaux d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m<sup>2</sup> conformément au Code de l'Urbanisme »

## **Article 6 :** **Emplacements réservés**

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

Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : tout aménagement ou construction sont interdits, sauf ceux à caractère précaire et ceux pour lesquels la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant:



Une liste regroupant l'ensemble des emplacements réservés, leurs destinations, superficies et bénéficiaires figurent en page 14 du présent règlement.

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NOM DE L'ER	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Aménagement d'équipements publics et d'une voie de desserte entre la zone UE3 et la zone UBc	00 ha 40 a 83 ca	Commune
2	Aménagement d'équipements publics et réaménagement du chemin Derrière l'Ecole	00 ha 15 a 67 ca	Commune
3	Création d'un chemin entre la rue du Chemin Noir et le ruisseau du Rhône	00 ha 10 a 28 ca	Commune
4	Elargissement de voirie / Rue Moret	00 ha 00a 31 ca	Commune
5	Elargissement de chemin et réaménagement du carrefour / rue Moret	00 ha 02 a 67 ca	Commune
6	Elargissement de voirie / Rue Moret	00 ha 00 a 63 ca	Commune
7	Entretien des berges du ruisseau du Rhône et création d'un chemin	00 ha 15 a 92ca	Commune
8	Mise en valeur d'un fort et de ses abords route de Woippy	00 ha 64 a 09 ca	Commune

### **Article 7 :** **Servitude particulière**

---

En vertu de l'article du Code de l'Urbanisme, des servitudes d'emplacements réservés peuvent être signalées sur les plans de zonage pour la réalisation de logements aidés.

**Cette rubrique est sans objet dans le présent règlement de PLU.**

## **Article 8 :** **Définitions**

---

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

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ou la limite qui s'y substitue.

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

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

Ce sont les limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique.

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

### **Limites latérales : (article 7)**

Limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

### **Limites fond de parcelle : (article 7)**

Limite opposée à la voie.

### **Accès**

L'accès correspond à l'emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

### **Bâtiment ou construction principale**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Extension**

Il s'agit d'un agrandissement d'une construction par augmentation du volume de cette dernière, pouvant conduire à une majoration de la surface de plancher, dans le but de créer un espace complémentaire, fonctionnellement indissociable de la construction existante.

Elle intervient nécessairement dans la continuité de la construction principale soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation de la construction.

Pour être qualifiée « d'extension mesurée » (cas particuliers - voir règlements de zones), l'extension doit avoir pour effet de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire.

### **Bâtiment ou construction annexe**

Contigu ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités qui est directement liée aux besoins de la construction principale.

### **Abris de jardin**

Construction annexe spécifique en rez-de-chaussée, destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger... à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

### **Acrotère**

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

### **Attique**

Etage supérieur d'un bâtiment, établi en retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu de chacune des façades. Les saillies traditionnelles (*Ouvrages en saillie des façades et des toitures, ne dépassant pas de plus de 0,80 m le nu de la façade*) et éléments architecturaux décoratifs ne font pas partie de l'attique. Le retrait se mesure au droit des façades des étages inférieurs et n'est pas obligatoire pour les éléments techniques (VMC, chauffage, ...) et circulations verticales (cages d'escaliers, ascenseurs, ...) sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du bâtiment.

### **Egout de toit**

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

### **Terrain naturel**

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

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les terrasses : plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin réalisée au niveau du terrain naturel avec une marge d'adaptation de + ou - 60 cm par rapport à ce dernier.
- les piscines non couvertes.
- les occupations du sol dans les secteurs dédiés aux cimetières ;

## **Clôtures**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

## **Façades**

Terme désignant chacune des faces verticales d'un bâtiment.

On distingue :

- la façade principale (façade sur rue),
- la façade arrière (fond de parcelle),
- les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Dans le cas d'une construction principale située à l'angle de deux rues, la façade principale prise en référence pour les règles d'implantation des articles 6 de chacune des zones du PLU est celle qui présente la plus grande longueur.

## Article 9 : Obligations en matière de stationnement

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU

- 7.1. Stationnement des véhicules automobiles

*Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques, pour toute construction principale nouvelle, extension ou changement de destination de construction principale existante dans les conditions suivantes :*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER (*)	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
<b>Logement</b> <i>(Pour toute construction nouvelle, extension, changement de destination et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante)</i>	≤ 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
	Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher et dans la limite de 4 places maximum exigées par logement.	1
<b>Logement en zone UA</b> <i>(Pour toute construction nouvelle, extension, changement de destination et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante)</i>	Par logement > 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
	Par logement < 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b>Hébergement hôtelier</b>	Par chambre	1
<b>Bureaux</b>	par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b>Commerce</b>	Commerce ≤ 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> supplémentaires	1
<b>Artisanat</b>	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup>	1
<b>Industrie</b>	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup>	1
<b>Fonction d'entrepôt</b>	Par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup>	1
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
<b>Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

(\*) Les surfaces de référence sont surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- **7.2. Stationnement des vélos**

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

**Constructions et locaux destinés à l'habitation**

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m<sup>2</sup> par tranche même incomplète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

**Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :

- 5 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher de moins de 500 m<sup>2</sup>,
- 10 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher de de 500 à 1000 m<sup>2</sup>,
- Au-delà de 1000 m<sup>2</sup>, de 25 m<sup>2</sup> par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

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



## **Titre 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

Zone UA : cœur de village

*Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.*

### Article UA - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports et de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

### Article UA - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement à conditions :
  - qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone;
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour les limiter;

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les occupations et utilisations des sols admises, situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, sont autorisées à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau potable.

### **Article UA - 3 :** Accès et voirie

---

#### 3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.

#### 3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 7 mètres.

### **Article UA - 4 :** Desserte par les réseaux

---

#### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Assainissement des eaux usées :

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce dernier est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

#### **Article UA - 5 :**

Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

#### **Article UA - 6:**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches sans pouvoir être distante de moins de 3 mètres, mesuré par rapport à l'alignement.

#### 6.1 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments et constructions annexes telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. Cette règle s'applique également aux murs de soutènement.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou « d'extension mesurée » adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

#### **Article UA - 7 :**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7.1 Dispositions générales :

- Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives de minimum 3 mètres.

## 7.2 Dispositions particulières :

- Les bâtiments et constructions annexes peuvent être implantés indifféremment le long des limites séparatives des parcelles ou en retrait à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres hors-tout.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de la limite séparative que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0,50 mètre depuis la limite séparative.

### **Article UA - 8 :**

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Pas de prescriptions

### **Article UA - 9 :**

Emprise au sol

---

#### 9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les abris de jardins d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> ou inférieure, ainsi que les auvents à concurrence d'un abri et auvent par unité foncière.

#### 9.2 Dispositions particulières :

- Les reconstructions pourront dépasser ce maximum sans pouvoir excéder l'emprise du bâtiment d'origine.
- Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA - 10 :**

Hauteur maximale des constructions

---

#### 10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Ces règles s'appliquent uniquement aux façades sur rue à l'exclusion des murs pignons.

- Lorsque la pente du terrain est supérieure à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur : la hauteur est alors mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### 10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.  
Toutefois, en cas de reconstruction, les hauteurs pourront s'aligner sur celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout.

### **Article UA - 11 :**

#### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

#### 11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les façades,
  - l'adaptation au sol,
  - les clôtures.
- Les rénovations de construction pourront être autorisées à l'identique pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, sous réserve des dispositions figurant à l'article 5 des Dispositions Générales.

#### 11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 11.3 - Pour constructions principales et leurs extensions :

##### *a) Les façades et les couleurs*

- Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades de bâtiments voisins.
- Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige ocré). Une autre couleur est autorisée à concurrence de 30% de la surface totale des façades. Les menuiseries (volets, portes...) ne sont pas comptabilisées pour le calcul précédent.

- Les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (agglos bruts, ...).

*b) Les toitures et volumes*

- Les toitures seront à deux pans avec faîtage parallèle à la rue. La pente sera comprise entre 25 et 45° ;
- Les toitures trois ou quatre pans seront autorisées pour les bâtiments de volume important, pour les bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour. Les pans coupés pourront être autorisés sous réserves d'études techniques ;
- Le matériau de couverture sera la tuile couleur terre cuite de brun-rouge à rouge ; Toutefois, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre, sous réserve d'études techniques préalables.

*c) Les percements, ouvertures et fermetures*

- Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâti traditionnel sans pour cela être une reconduction de celui-ci.
- Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements devront être respectés.
- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

11.4 - Pour les bâtiments ou constructions annexes

- Les constructions annexes seront traitées dans le même style que la construction principale. Toutefois, les constructions annexes en bois seront autorisées, sous réserve d'être inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les annexes pourront avoir une toiture monopente ou terrasse
- Les vérandas, pergolas, auvents et tonnelles pourront avoir une toiture composée de matériaux translucides, de tuiles ou tout autre matériau (excepté les matériaux ondulés).

11.6 - Pour les clôtures

*a) Patrimoine*

- Les murs traditionnels existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.

*b) En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public*

- Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m qui sera déterminée en fonction de l'environnement immédiat surmonté ou pas d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètres.
- L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

*c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle*

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par tout autre dispositif ajouré ou non qui pourra être accompagné par un muret d'une hauteur maximale de 0.80m, l'ensemble ne dépassant pas 2.00 mètres.
- L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

- La face avant des compteurs d'électricité ou gaz devra se trouver sur la limite du domaine public et les coffrets encastrés dans le muret s'il existe.

### **Article UA - 12 :**

#### Stationnement des véhicules

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

### **Article UA - 13 :**

#### Espaces libres et plantations

---

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés
- Les marges de reculement réservées le long des voies seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri et édicule même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit. Les murs de soutènement rendus nécessaires par la topographie devront être cachés par un rideau de verdure dans la mesure du possible.
- Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions. Dans ce cas et pour autant que le terrain resté libre le permet, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré.
- Est exigée la plantation d'au moins deux arbres pour toute création de logement.

### **Article UA - 14 :**

#### Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

### **Article UA - 15 :**

#### Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

### **Article UA - 16 :**

#### Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

##### 16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.



# ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE

Zone UB : secteurs de développements récents du village  
Secteur UBc ;

*Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.*

### Article UB - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

### Article UB - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;

- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement à conditions :
  - qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone ;
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour les limiter;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

### **Article UB - 3 :**

#### Accès et voirie

---

##### 3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.

##### 3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour conformément à la réglementation en vigueur.
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 7 mètres.

### **Article UB - 4 :**

#### Desserte par les réseaux

---

##### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

##### 4.2 Assainissement des eaux usées :

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce dernier est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

#### **Article UB - 5 :**

Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

#### **Article UB - 6 :**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres mesurée depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
  - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale ;
  - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière

#### 6.2 Dispositions particulières :

- Pour les parcelles d'angle, seule la façade principale de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 10 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les autres façades doivent avoir un retrait minimum de 3 mètres.

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas si la façade sur rue de la construction principale est située en retrait de plus de 20m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

- Toutefois, Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière.
- Les murs de soutènement pourront être édifiés en limite de propriété
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou « d'extension mesurée » adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

## **Article UB - 7 :**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### 7.1 Dispositions générales :

##### Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBc :

- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin et auvent.

##### Dans le seul secteur UBc :

- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin et auvent.

#### 7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions principales nouvelles s'adossant sur un mur pignon en attente peuvent être implantées sur limite séparative.
- Les constructions annexes et « travaux d'aménagement » peuvent être implantés indifféremment le long des limites séparatives des parcelles ou en retrait à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres hors-tout.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de la limite séparative que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0,50 mètre depuis la limite séparative.

## **Article UB - 8 :**

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Pas de prescriptions.

## **Article UB - 9 :**

Emprise au sol

---

### 9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les abris de jardins d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> ou inférieure, ainsi que les auvents à concurrence d'un abri et auvent par unité foncière.

### 9.2 Dispositions particulières :

- L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB - 10 :**

Hauteur maximale des constructions

---

### 10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Lorsque la pente du terrain est supérieure à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur : la hauteur est alors mesurée au milieu de chacune d'elles.

### 10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

Dans l'ensemble de la zone UB :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.

Dans le seul secteur UBc

- La hauteur maximale des immeubles collectifs d'habitation projetée est fixée à 8,50 mètres.

### 10.3 Autres dispositions :

- Les murs de soutènement réalisés sur la parcelle ne devront pas excéder 1.20 mètres de hauteur par rapport au niveau du domaine public. Si pour des raisons techniques, cette hauteur venait à être dépassée, obligation sera faite au constructeur de joindre à la demande du permis de construire un profil de la parcelle.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout.

## **Article UB - 11 :**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

#### 11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les façades,
  - l'adaptation au sol,
  - les clôtures.

#### 11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 11.3 - Pour constructions principales et leurs extensions :

##### *a) Les façades et les couleurs*

- Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige ocré) Une autre couleur est autorisée à concurrence de 30% de la surface totale des façades. Les menuiseries (volets, portes...) ne sont pas comptabilisées pour le calcul précédent.
- Les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (agglos bruts, ...).

##### *b) Les toitures et volumes*

- Les toitures seront à deux ou quatre pans avec faitage parallèle à la rue. La pente sera comprise entre 25 et 45 degrés.
- Dans le cas d'une construction à faitages multiples, le faitage de la façade principale de la construction devra être parallèle à la rue.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % maximum de la projection de l'ensemble de la toiture.  
Toutefois, ce taux peut être majoré à 50% en cas de toiture terrasse végétalisée.
- Le matériau de couverture sera la tuile couleur terre cuite de brun-rouge à rouge ;  
Toutefois, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre, sous réserve d'études techniques préalables.

#### 11.4 - Pour les bâtiments ou constructions annexes

- Les constructions annexes seront traitées dans le même style que la construction principale. Toutefois, les constructions annexes en bois seront autorisées, sous réserve d'être inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les annexes pourront avoir une toiture intégralement monopente ou terrasse.

- Les vérandas, pergolas, auvents et tonnelles pourront avoir une toiture composée de matériaux translucides, de tuiles ou tout autre matériau (excepté les matériaux ondulés).

### 11.5 - Pour les clôtures

#### a) *Patrimoine*

- Les murs traditionnels existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.

#### b) *En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public*

- Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m qui sera déterminée en fonction de l'environnement immédiat surmonté ou pas d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètres.

L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale

- Les murets réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

#### c) *Sur les limites séparatives et en fond de parcelle*

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par tout autre dispositif ajouré ou non qui pourra être accompagné par un muret d'une hauteur maximale de 0.80m, l'ensemble ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale

- Les murets réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.
- La face avant des compteurs d'électricité ou gaz devra se trouver sur la limite du domaine public et les coffrets encastrés dans le muret s'il existe.

## **Article UB - 12 :**

### **Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article UB - 13 :**

### **Espaces libres et plantations**

---

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

- Les marges de reculement réservées le long des voies seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri et édicule même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit. Les murs de soutènement rendus nécessaires par la topographie devront être cachés par un rideau de verdure dans la mesure du possible.
- Est exigée la plantation d'au moins deux arbres pour toute création de logement d'une surface habitable supérieure à 100m<sup>2</sup>.
- Chaque opération d'ensemble doit comprendre des espaces libres plantés d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain accueillant l'opération.

#### **Article UB - 14 :**

Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

#### **Article UB - 15 :**

Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

#### **Article UB - 16 :**

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

##### 16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

# ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE

Zone UE ;

Secteur UE1 : parking municipal, rue du Lavoir ;

Secteur UE2 : Carré Malberg et Château de Lorry, Grand 'Rue ;

Secteur UE3 : secteur situé rue des Ecoles ;

Secteur UE4 : secteur situé rue des Loriots ;

Secteur UE5 : secteur situé au carrefour de la RD7 et de la rue des Frières ;

*Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.*

### Article UE - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE - 2.

### Article UE - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UE - 3 :

Accès et voirie

---

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à

permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article UE - 4 :**

### **Desserte par les réseaux**

---

#### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Assainissement des eaux usées :

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce dernier est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### 4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération.

La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

## **Article UE - 5 :**

### **Superficie minimale des terrains**

---

Pas de prescriptions

## **Article UE - 6:**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### 6.1 Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UE2 :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

#### 6.2 Dans le seul secteur UE2 :

- La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches sans pouvoir être implantée à une distance inférieure à 3 m de l'alignement.

## **Article UE - 7 :**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0,50 mètre de chaque limite séparative.

## **Article UE - 8 :**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Pas de prescriptions

## **Article UE - 9 :**

### **Emprise au sol**

---

#### Dans le seul secteur UE2 :

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

## **Article UE - 10 :**

### **Hauteur maximale des constructions**

---

#### Dans le seul secteur UE2 :

- La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7 mètres.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette disposition peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celles-ci :
  - n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale ;
  - respectent les mesures de protection architecturales des bâtiments signalés sur le règlement graphique ;

## **Article UE - 11 :**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

#### 11.1 Dans l'ensemble de la zone UE :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les façades,
  - l'adaptation au sol,
  - les clôtures.

#### 11.2 Dans le seul secteur UE2 :

##### *Pour constructions principales et leurs extensions :*

- Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les constructions existantes dans le secteur UE2.
- le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des constructions existantes dans le secteur UE2.
- Le matériau de couverture sera :
  - o la tuile couleur terre cuite de brun-rouge à rouge ;
  - o ou un type de matériaux de couverture identique à celui des constructions existantes dans le secteur UE2 ;
- Les vérandas, pergolas, auvents et tonnelles pourront avoir une toiture composée de matériaux translucides, de tuiles ou tout autre matériau
- Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâti traditionnel sans pour cela être une reconduction de celui-ci.
- Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements devront être respectés.
- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

##### *Pour les bâtiments ou constructions annexes*

- Les constructions annexes seront traitées dans le même style que la construction principale. Toutefois, les constructions annexes en bois seront autorisées, sous réserve d'être inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### Pour les clôtures

###### *a) Patrimoine*

- Les murs traditionnels existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;

- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.
- b) *En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public*
- Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m qui sera déterminée en fonction de l'environnement immédiat surmonté ou pas d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètres.
  - L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.
- c) *Sur les limites séparatives et en fond de parcelle*
- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par tout autre dispositif ajouré ou non qui pourra être accompagné par un muret d'une hauteur maximale de 0.80m, l'ensemble ne dépassant pas 2.00 mètres.
  - L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.
  - La face avant des compteurs d'électricité ou gaz devra se trouver sur la limite du domaine public et les coffrets encastrés dans le muret s'il existe.

#### **Article UE - 12 :**

##### Stationnement des véhicules

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

#### **Article UE - 13 :**

##### Espaces libres et plantations

---

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés

#### **Article UE - 14 :**

##### Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

#### **Article UE - 15 :**

##### Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

**Article UE - 16 :****Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

---

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

# ZONE UX

## CARACTERE DE LA ZONE

Zone UX : secteur urbanisé en limite de Woippy.

*Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.*

### Article UX - 1 :

#### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements de terrains pour la pratique du golf,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

### Article UX - 2 :

#### Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
- Les constructions destinées au commerce, à l'industrie, à l'artisanat et à l'exploitation agricole à condition qu'elles bénéficient d'un traitement architectural permettant une bonne intégration au site et dans le grand paysage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;

## **Article UX - 3 :** Accès et voirie

---

### 3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.

### 3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 7 mètres.

## **Article UX - 4 :** Desserte par les réseaux

---

### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement des eaux usées :

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### 4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération.

La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

#### **Article UX - 5 :**

Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

#### **Article UX - 6:**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 Dispositions générales :

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 10 mètres mesurés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue ;

#### 6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

## **Article UX - 7 :**

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7.1 Dispositions générales :

- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin.

#### 7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions annexes et « travaux d'aménagement » peuvent être implantés indifféremment le long des limites séparatives des parcelles ou en retrait à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres hors-tout.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de la limite séparative que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0,50 mètre depuis la limite séparative.

## **Article UX - 8 :**

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Pas de prescriptions

## **Article UX - 9 :**

### Emprise au sol

---

#### 9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière,

#### 9.2 Dispositions particulières :

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 150 m<sup>2</sup>
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UX - 10 :**

### Hauteur maximale des constructions

---

#### 10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres.
- Les constructions à usage d'habitation ou de bureau ne peuvent excéder un niveau sur rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 6 mètres maximum.

### **Article UX - 11 :**

#### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### 11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les façades,
  - l'adaptation au sol,
  - les clôtures.

### 11.2 - Les façades et les couleurs des constructions

- Les murs aveugles apparents qui ne seraient pas construits avec les matériaux de façade, auront un aspect harmonisé avec ces derniers.
- Les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (agglos bruts, ...).

### 11.3 - Pour les clôtures

#### *a) En front de rue de la RD51*

- Les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 mètre
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

#### *b) Sur les autres rues, en limites séparatives et en fond de parcelle*

- Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

**Article UX - 12 :**  
Stationnement des véhicules

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

**Article UX - 13 :**  
Espaces libres et plantations

---

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés.

**Article UX - 14 :**  
Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

**Article UX - 15 :**  
Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

**Article UX - 16 :**  
Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

Pas de prescriptions.

## **Titre 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Zone 1AU ;

Secteur 1AU1 : impasse rue du Lavoisier ;

Secteur 1AU2 : impasse rue du Moulin ;

Secteur 1AU3: ruelle du Chêne ;

Secteur 1AU4 : Impasse des Frênes ;

*Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.*

### Article 1AU - 1 :

#### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation forestière
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
  
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
  
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

## **Article 1AU - 2 :**

### Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

#### Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité des habitants et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le tissu urbain environnant;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone
- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
  - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
  - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
  - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

#### Dans le secteur 1AU1 et 1AU3 :

- aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur.

## **Article 1AU - 3 :**

### Accès et voirie

---

*Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.*

#### 3.1 Accès :

- Pour être constructible toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Sont interdits :
  - tout accès automobile individuel nouveau sur la RD 7 ;
  - tout accès automobile sur les chemins ruraux situés en périphérie de la zone 1AU ainsi que sur les chemins piétons.

### 3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, répondant à l'importance et à la destination des types d'occupation du sol autorisés.
- Les caractéristiques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et prendre en compte les dispositions de principe portées aux orientations d'aménagement et de programmation figurant sur le règlement graphique du PLU.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de gestion des services urbains et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.
- L'aménagement ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos) repérés sur les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU doit être pris en compte dans les demandes d'autorisation.

### **Article 1AU - 4 :**

#### Desserte par les réseaux

---

##### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

##### 4.2 Assainissement des eaux usées :

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce dernier est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

##### 4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

##### 4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

**Article 1AU - 5 :**  
Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

**Article 1AU - 6:**  
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

6.1 Dispositions générales :

Dans le secteur 1AU1 :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches sans pouvoir être distante de moins de 3 mètres, mesuré par rapport à l'alignement.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
  - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes
  - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière

Dans les secteurs 1AU2, 1AU3 et 1AU4

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
  - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes
  - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière

6.2 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.

Cette règle s'applique également aux murs de soutènement des constructions principales.

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou « d'extension mesurée » adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

## **Article 1AU - 7 :**

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7.1 Dispositions générales :

##### Dans le secteur 1AU1 :

- Sur une profondeur de 20 mètres calculée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives de minimum 3 mètres.

##### Dans les secteurs 1AU2 et 1AU3 :

- Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin et auvent.

##### Dans le secteur 1AU4 :

- Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin et auvent.
- Peut être autorisée sur limite séparative la construction constituant un ensemble jumelé avec celle de la parcelle contiguë.

#### 7.3 Dispositions particulières :

- Les constructions annexes et « travaux d'aménagement » peuvent être implantés indifféremment le long des limites séparatives des parcelles ou en retrait à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres hors-tout.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de la limite séparative que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0,50 mètre depuis la limite séparative.

## **Article 1AU - 8 :**

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Pas de prescriptions

## **Article 1AU - 9 :**

### Emprise au sol

---

#### 9.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder le pourcentage suivant de la superficie globale de l'unité foncière :
  - 50 % dans le secteur 1AU1 ;
  - 35 % dans les secteurs 1AU2, 1AU3, 1AU4 ;

Sont exclus du calcul, les abris de jardins d'une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> ou inférieure,

ainsi que les auvents à concurrence d'un abri et auvent par unité foncière.

## 9.2 Autres dispositions :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AU - 10 :**

#### Hauteur maximale des constructions

---

##### 10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Lorsque la pente du terrain est supérieure à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur : la hauteur est alors mesurée au milieu de chacune d'elles.

##### 10.2 Dispositions pour les constructions principales et leurs extensions :

###### Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Sauf dispositions particulières, La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R+1 à concurrence de 6 mètres.

###### Dans le secteur 1AU1 :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R+1 à concurrence de 7 mètres calculés depuis le sol naturel à l'égout de toiture en tout point du bâtiment.

###### Dans le seul secteur 1AU3

- La hauteur maximale des immeubles collectifs d'habitation projetée est fixée à R+2 à concurrence de 9 mètres.

##### 10.3 Autres dispositions :

- Les murs de soutènement réalisés sur la parcelle ne devront pas excéder 1.20 mètres de hauteur par rapport au niveau du domaine public. Si pour des raisons techniques, cette hauteur venait à être dépassée, obligation sera faite au constructeur de joindre à la demande du permis de construire un profil de la parcelle.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres hors-tout

### **Article 1AU - 11 :**

#### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

##### 11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les façades,
  - l'adaptation au sol,
  - les clôtures.

#### 11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 11.3 - Pour constructions principales et leurs extensions :

##### *a) Les façades et les couleurs*

- Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige ocré) Une autre couleur est autorisée à concurrence de 30% de la surface totale des façades. Les menuiseries (volets, portes...) ne sont pas comptabilisées pour le calcul précédent.
- Les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (agglos bruts, ...).

##### *b) Les toitures et volumes*

- Les toitures seront à deux ou quatre pans avec faitage parallèle à la rue. La pente sera comprise entre 25 et 45 degrés.
- Dans le cas d'une construction à faitages multiples, le faitage de la façade principale de la construction devra être parallèle à la rue.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % maximum de la projection de l'ensemble de la toiture. Ce pourcentage pourra être porté exceptionnellement jusqu'à 100% de la toiture uniquement dans le cas de « toit terrasse végétalisé ».
- Le matériau de couverture sera la tuile couleur terre cuite de brun-rouge à rouge ; Toutefois, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre, sous réserve d'études techniques préalables.

#### 11.4 - Pour les bâtiments ou constructions annexes

- Les constructions annexes seront traitées dans le même style que la construction principale. Toutefois, les constructions annexes en bois seront autorisées, sous réserve d'être inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les annexes pourront avoir une toiture monopente ou terrasse
- Les vérandas, pergolas, auvents et tonnelles pourront avoir une toiture composée de matériaux translucides, de tuiles ou tout autre matériau (excepté les matériaux ondulés).

## 11.5 - Pour les clôtures

### *a) En front de rue, le long de jardins communaux ou de tout autre espace public*

- Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m qui sera déterminée en fonction de l'environnement immédiat surmonté ou pas d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètres.

L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale

- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.

### *b) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle*

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par tout autre dispositif ajouré ou non qui pourra être accompagné par un muret d'une hauteur maximale de 0.80m, l'ensemble ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale

- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits. L'enduit du muret sera identique à celui de la construction principale. Toutefois l'emploi de pierres naturelles apparentes est autorisé.
- La face avant des compteurs d'électricité ou gaz devra se trouver sur la limite du domaine public et les coffrets encastrés dans le muret s'il existe.

## **Article 1AU - 12 :**

### Stationnement des véhicules

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article 1AU - 13 :**

### Espaces libres et plantations

---

*Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation qui couvrent les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).*

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts hors accès et aires de stationnement.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés
- Les marges de reculement réservées le long des voies seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri et édicule même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit. Les murs de soutènement rendus nécessaires par la topographie devront être cachés par un rideau de verdure dans la mesure du possible.

- Est exigée la plantation d'au moins deux arbres pour toute création de logement d'une surface habitable supérieure à 100m<sup>2</sup>.
- Chaque opération d'ensemble doit comprendre des espaces libres plantés d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain accueillant l'opération.

Ces espaces verts doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et permettre l'aménagement d'aires de loisirs destinés aux habitations (aires de jeux plantées, chemins et jardins collectifs, espaces verts d'ornements, ...).

Dans le secteur 1AU2 et 1AU3 :

- Les clôtures situées en limites de propriétés et aboutissant sur des espaces naturels ou agricoles, tels que représentés dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être constituées d'éléments naturels (haies, alignement d'arbres, ...).

### **Article 1AU - 14 :**

Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions.

### **Article 1AU - 15 :**

Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

### **Article 1AU - 16 :**

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

#### 16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée



# ZONE 2AUX

## CARACTERE DE LA ZONE

Zone 2AUX1 : Croix de Lorry.

Zone 2AUX2 : Chemin du Chêne.

*Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.*

### Article 2AUX - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article 2AUX 2.

### Article 2AUX - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le stockage de matériel sous condition de ne pas imperméabiliser les sols et de ne pas générer de nuisances majeures sur l'environnement en conservant les boisements existants pour une meilleure intégration paysagère du site, notamment par rapport au chemin attenant

### Article 2AUX - 3 :

Accès et voirie

---

3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à

permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

**Article 2AUX - 4 :**  
Desserte par les réseaux

---

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement des eaux usées :

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération.

La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

**Article 2AUX - 5 :**  
Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

**Article 2AUX - 6 :**  
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

**Article 2AUX - 7 :**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

**Article 2AUX - 8 :**

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Pas de prescriptions

**Article 2AUX - 9 :**

Emprise au sol

---

Pas de prescriptions

**Article 2AUX - 10 :**

Hauteur maximale des constructions

---

Pas de prescriptions

**Article 2AUX - 11 :**

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

Pas de prescriptions

**Article 2AUX - 12 :**

Stationnement des véhicules

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

**Article 2AUX - 13 :**

Espaces libres et plantations

---

Pas de prescriptions

**Article 2AUX - 14 :**

Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

**Article 2AUX - 15 :**

Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

**Article 2AUX - 16 :**

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

Pas de prescriptions



**Titre 4 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**AGRICOLES ET NATURELLES**



# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

Zone A ;

*Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.*

### **Article A - 1 :**

Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A - 2.

### **Article A - 2 :**

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

Dans l'ensemble de la zone A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition que, pour celles qui sont concernées, leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public, ces distances étant notamment comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble des bâtiments agricoles.
- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation liées ou non aux activités agricoles et forestières, sont admises :
  - les «extensions mesurées» et les constructions annexes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site;
  - les annexes, à condition de se situer en totalité à 20 mètres maximum de la construction principale ;
  - La rénovation et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone ;
- A condition d'être liées et situées à proximité d'une exploitation agricole, les constructions à usage de : haras, centre équestre et ferme pédagogique
- La transformation et l'extension mesurée des constructions existantes pour une destination de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de centre équestre à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées dans la zone;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En outre, l'ensemble des constructions et installations autorisées mentionnées dans cet article est autorisé sous réserve de ne pas :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel des zones limitrophes.

## **Article A - 3 :** Accès et voirie

---

### 3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.

### 3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.
- L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 5 mètres.

## **Article A - 4 :** Desserte par les réseaux

---

### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Assainissement des eaux usées :

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### 4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération.

La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

#### 4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

#### **Article A - 5 :**

Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

#### **Article A - 6:**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 Dispositions générales :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

## 6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - RD 51 ..... 10 m comptés depuis l'emprise de la voie ;
  - RD 7 ..... 10 m comptés depuis l'emprise de la voie ;
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

### **Article A - 7 :**

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

##### 7.1 Dispositions générales :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

##### 7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de la limite séparative que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- 
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 0,50 mètre depuis la limite séparative.

### **Article A - 8 :**

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Pas de prescriptions

### **Article A - 9 :**

#### Emprise au sol

---

Pas de prescriptions

## **Article A - 10 :**

### Hauteur maximale des constructions

---

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 10 mètres hors tout pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et les activités accessoires (commerces, artisanat, bureau, ...).

## **Article A - 11 :**

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les façades,
  - l'adaptation au sol,
  - les clôtures.

## **Article A - 12 :**

### Stationnement des véhicules

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article A - 13 :**

### Espaces libres et plantations

---

- Les espaces de stationnement ne devront pas être visibles depuis la route départementale. Ils seront masqués par des haies, bouquets d'arbres ou alignements végétaux.
- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

**Article A - 14 :**

Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

**Article A - 15 :**

Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

**Article A - 16 :**

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

Pas de prescriptions.

# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

Zone N ;

Secteur Nh : situé au nord du village, le long de la RD7

Secteur Nj ;

Secteur Nt : situé rue du Moulin ;

*Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles.*

### Article N - 1 :

Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N - 2.

### Article N - 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

#### 2.1 Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt;
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation liées ou non aux activités agricoles et forestières, sont admises :
  - les extensions « mesurées » et les constructions annexes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site ;
  - les annexes, à condition de se situer en totalité à 20 mètres maximum de la construction principale.
  - La rénovation et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone ;

En outre, ces types d'occupations et d'utilisations du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux

continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf : règlement graphique).

## 2.2 Dans le secteur Nh :

Dans ce secteur, sont admises sous conditions, à l'exclusion de celles mentionnées au paragraphe 2.1, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements et les travaux, s'ils ont pour objectif la restauration, la préservation et la mise en valeur des milieux naturels et des continuités écologiques ;

## 2.3 Dans les secteurs Nj :

- Les abris de jardins d'une surface de 12 m<sup>2</sup> maximum, à concurrence d'un par unité foncière.

## 2.4 Dans le secteur Nt :

- les constructions, extensions de constructions existantes ainsi que les bâtiments annexes sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site
  - d'être destinées à la vocation touristique de chambre d'hôte ;

## **Article N - 3 :** **Accès et voirie**

---

### 3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie
- la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales hors agglomération ;

### 3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé notamment si les caractéristiques de ces voies de desserte rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

## **Article N - 4 :** **Desserte par les réseaux**

---

### 4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Assainissement des eaux usées :

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### 4.3 Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales, et, si nécessaire, garantissant leur traitement, doivent être réalisés sur le site de l'opération.

La gestion des eaux pluviales se fera en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ».

#### 4.4 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

### **Article N - 5 :**

#### Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

### **Article N - 6 :**

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 Dispositions générales :

- Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres mesurée depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue

#### 6.1 Dispositions particulières :

- Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - RD 51 ..... 10 m comptés depuis l'emprise de la voie ;
  - RD 7 ..... 10 m comptés depuis l'emprise de la voie ;

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de l'alignement que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

#### **Article N - 7 :**

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1 Dispositions générales :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### 7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée adoptant la même implantation vis à vis de la limite séparative que celles-ci et à condition de ne pas aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

#### **Article N - 8 :**

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions

#### **Article N - 9 :**

##### Emprise au sol

#### Dispositions générales, à l'exclusion du secteur Nt :

Les annexes des constructions à vocation d'habitation sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

#### Dans le seul secteur Nt :

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie globale de l'unité foncière.

## **Article N - 10 :**

### Hauteur maximale des constructions

---

#### 10.1 Dispositions générales :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Ces règles ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur initiale est supérieure.
- Pour les constructions principales à vocation d'habitation, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres. Cette hauteur est réduite à 5 mètres hors-tout pour les annexes et 3 mètres hors-tout pour les abris de jardin.

#### 10.2 Dispositions pour les secteurs Nj :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 mètres hors-tout

## **Article N - 11 :**

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

#### 11.1 Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les façades,
  - l'adaptation au sol,
  - les clôtures.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

#### 11.1 Dispositions particulières pour le secteur Nj :

- Les abris de jardins devront être construits en bois et leur toiture devront avoir une couleur de brun-rouge à rouge.

**Article N - 12 :**  
Stationnement des véhicules

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

**Article N - 13 :**  
Espaces libres et plantations

---

Pas de prescriptions

**Article N - 14 :**  
Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

**Article N - 15 :**  
Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

**Article N - 16 :**  
Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

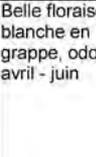
Pas de prescriptions.

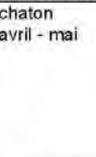
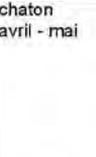
# ANNEXES - LISTE DES ESSENCES LOCALES SUGGEREE



## ESSENCES LOCALES présentes dans le PARC NATUREL REGIONAL DE LORRAINE

### LES ARBRES

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	<b>Alisier blanc</b> <i>Sorbus aria</i> Arbre, 6-12 m	Mai 	Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive	rouge orange septembre	Plein soleil Croissance faible Rustique, résistant à la pollution Arbre ornemental, particulièrement lorsqu'il est planté isolé ou en alignement
	<b>Alisier torminal ou Alisier commun</b> <i>Sorbus torminalis</i> Arbre, 10-15 m	Blanche, mai 	coloration automnale de jaune à rouge	ovoïde, brun septembre - octobre	Mi-ombre à plein soleil Isolés, en alignement ou en haie brise-vent De préférence en sol calcaire et en situation chaude
	<b>Aulne glutineux</b> <i>Alnus glutinosa</i> Arbre, 15-20 m	Chaton jaune au printemps février - avril 		petit cône globuleux persistant en hiver septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre croissance forte, Recépé, cet arbre de berge, devient touffu et forme de belles haies. Ses racines fixent l'azote et maintiennent les sols détrempés. En terrain humide et assez riche Bas ou mi berge
	<b>Bouleau verruqueux</b> <i>Betula pendula</i> Arbre, 25 m	chaton avril - mai 	feuillage léger, vert clair - vert foncé, coloration automnale jaune 	petit cône sec allongé juin - août 	Plein soleil, croissance forte Belle écorce blanche argentée, cet arbre fera des merveilles dans un taillis (il rejette abondamment), isolé ou dans un alignement. En sol pauvre, bien drainé.
	<b>Cerisier à grappes</b> <i>Prunus padus</i> Arbre, 15 m,	Belle floraison blanche en grappe, odorante avril - juin 	coloration automnale de jaune à orange	grappe pendante à drupes globuleuses, noires juillet - août	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	<b>Charme</b> <i>Carpinus betulus</i> Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai 	Marcéscents (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver	ailé en grappes septembre - octobre	Mi-ombre croissance faible, supporte parfaitement la taille, excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charmille). En sol ni trop acide, ni trop humide
	<b>Chêne pédonculé</b> <i>Quercus robur</i> Arbre, 25-35 m	chaton avril - mai 	Marcéscents couvert léger, coloration automnale orange	Gland	Plein soleil Croissance forte, Résistant aux vents Ce chêne peut être planté en haie ou en alignement. Mais c'est isolé qu'il se développe son port majestueux. En terrain assez lourd, riche et frais
	<b>Erable champêtre</b> <i>Acer campestre</i> Arbre, 15-20 m	vert jaunâtre, avril/mai 	petites feuilles vert clair, coloration automnale jaunâtre couvert épais	samare septembre	Plein soleil, Croissance forte Installé en taillis ou en haie, (libre ou taillée), l'érable séduit par la teinte dorée de son feuillage automnal. En tout sol, non acide et surtout en exposition ensoleillée Sommet de berge
	<b>Erable plane</b> <i>Acer platanoides</i> Arbre, 20-30 m	jaune verdâtre, avant les feuilles, avril - mai	vert clair  coloration automnale jaune orange brillant.	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Superbe. Planté isolé ou en alignement ; en terrain frais.
	<b>Erable sycomore</b> <i>Acer pseudoplatanus</i> Arbre, 20-30 m	vert jaunâtre en grappes mai vert foncé	coloration automnale jaune orange avec des panachures rougeâtres 	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour les alignements ou isolés dans un jardin. Préfère les sols frais à humides Sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	<b>Frêne commun</b> <i>Fraxinus excelsior</i> Arbre, 5-40 m	brunâtre, avant les feuilles avril	foliation tardive coloration automnale tardive, tombe tardivement	samare pendante, persistante en hiver septembre	Plein soleil Croissance forte, résistant aux vents, isolé, en bosquet, en alignement, le frêne s'apprécie pour son feuillage léger qui joue avec le vent Eviter les sols secs. Mi-berge
	<b>Hêtre</b> <i>Fagus sylvatica</i> Arbre, 40 m	chaton globuleux avril - mai	couvert épais coloration automnale jaune marcescent 	faine octobre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible. En haie brise-vent, isolé dans le jardin, le feuillage marcescent du hêtre bruisse au vent tout au long de l'année quand il est taillé bas. Crée beaucoup d'ombre
	<b>Merisier</b> <i>Prunus avium</i> Arbre, 12-15 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de rouge à orange 	merise rouge ou noirâtre comestible en été juin - juillet	Ce fruitier sauvage offre une floraison odorante et blanche, de délicieuses merises et un magnifique feuillage automnal. A installer dans une haie, un bosquet ou en isolé. De préférence en sol fertile, profond et humide. Sommet de berge
	<b>Peuplier tremble</b> <i>Populus tremula</i> Arbre, 10-30 m	chaton avant les feuilles mars - avril	foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre	capsule à graines cotonneuses	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Planté isolé, près de la maison, le tremble fait merveille : ses feuilles frémissent au moindre souffle et s'enflamment de couleurs vives en l'automne. Partout mais de préférence en sol frais et lourd. Eviter les berges
	<b>Poirier sauvage</b> <i>Pyrus pyraster</i> Arbre, 10-20 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de jaune à orange	petite poire septembre	Plein soleil, croissance forte Joli port, floraison printanière blanche, fruits faisant le plaisir des oiseaux et des cuisiniers curieux... Ce poirier s'installe dans les haies, de préférence au sud. En terrain bien drainé. Sommet de berge
	<b>Pommier sauvage</b> <i>Malus sylvestris</i> Arbre, 10 m	blanche et rose avril - mai		petite pomme, jaune verdâtre septembre - octobre	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte Fleurs et fruits décoratifs, buissonnant, il est parfait dans un petit jardin. Mi ou sommet de berge
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	<b>Saule blanc</b> <i>Salix alba</i> Arbre, 15-20m	chatons (pieds mâles) mars - avril	Feuille au revers argenté, feuillage léger 	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte En têtard ou recépé. Fixe la terre. En sol humide. Bas ou mi berge
	<b>Saule marsault</b> <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m				Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	<b>Saule marsault</b> <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m	Chaton avant les feuilles, mars - avril 	vert clair feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	<b>Saule pourpre</b> <i>Salix purpurea</i> Arbuste, 1-4 m				Plein soleil Croissance forte En bord de cours d'eau, plante cultivée comme osier. Bas ou mi berge
	<b>Saule des vanniers</b> <i>Salix viminalis</i> Arbre, 2-10m	chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger argenté, jaune-orangé en hiver	capsule mai - juin	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, plante mellifère Avec ses racines fixant le sol, cet arbre compose haies et brise-vent. Bas ou mi berge
	<b>Sorbier des oiseleurs</b> <i>Sorbus aucuparia</i> Arbre 9 m	blanche mai - juin	coloration automnale de jaune orange à rouge orange	petit, rouge vif, persistant l'hiver septembre	Plein soleil, croissance forte Rustique, ce sorbier est très décoratif par ses grappes de baies rouges qui persistent jusqu'au cœur de l'hiver et qui sont le régal des grives en automne. A planter isolé ou en alignement. En tout sol,

NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
Sorbier domestique <i>Sorbus domestica</i> Arbre 5-30 m		Feuillage découpé	Comestibles : fruits confiture et east-de-vie. Octobre capsule octobre	Recommandé comme sujet isolé dans le jardin, en situation chaude. De préférence en sol calcaire .
Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i> Arbre, 30 m	très odorante juin - juillet	couvert épais coloration automnale jaunâtre 		Plein soleil Croissance forte En alignement, isolé, dans la haie (lorsqu'il est rccopd) . Comment so passor du lilioul, de sa floraison parfumée, de son ombrage doux ? Supporte de nombreux sols (même calcaires et lourds) Sommet de berge



## LES ARBUSTES

Bourdaïne	blanche verdâtre	vert mat	petite baie rouge puis	Plein soleil à mi-ombre
<i>Frangula alno</i> Arbuste, 1-5 m	rrtai		noire à maturité août	mellifère. S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, lourds, assez frais, voire humides. Mi berge
Cornouiller male <i>Cornus mas</i> Arbuste, 1-8 m	Floraison jaune dor en mai	coloration automnale jaune à jaune brun 	Baie rouge foncé (les cornouilles), comestible à maturité septembre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère A découvrir : isolé, en taillis ou en haie. cet arbuste se couvre d'une spectaculaire floraison hivernale. Plein soleil
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> Arbrisseau, 1-4 m	Blanche, parfumée, maifuin	coloration automnale rouge	petite baie comestible septembre	Mellifère, croissance forte. Ses rameaux font merveille dans les haies et massifs. En sols calcaires de préférence. Mi ou sommet de berge
Eglantier commun Rosier des chiens <i>Rosa canina</i> Arbrisseau, 3-5 m	Blanche rose odorante mai - juin		Baie rouge comestible 	Lumière Arbustes qui reste longtemps déaratif Epines (utilisée pour les haies défensives), croissance forte

NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
Faux pistachier <i>Staphylea pinnata</i> Arbuste 5 m	Fleurs blanches et roses de mai à juillet		Fruits tosiques	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour orner massifs et haies
Framboisier <i>Rubus idaeus</i> Arbuste. 0.6-1.5 m	blanche ou verdâtre mai -août		framboise juillet - septembre	Plein soleil Croissance rapide Pour une haie gourmande. . .
Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> Arbuste, 3-7 m	blanc verdâtre avril — juin 	vert foncé. pourpre orangé en automne	bonnet d'éveque rouge-orange en septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant. ses typiques fruits fuschia. Le fusain est parfait en haie ou bouquet A tailler sévèrement à la plantation pour qu'il se ramifie bien. Bas ou mi berge
Genévrier commun <i>Juniperus commun</i> Arbuste 2-8 m	Avril à mai			Plein soleil Croissance faible Parfait sur les talus rocailloux ou dans la haie En terrain bien drainé.
Groseille à maquereau <i>Ribes Eva-crispa</i> Arbuste, 0.6-1.2 m	rouge et verdâtre mars - avril		grosse baie juin — août comestibles	Plein soleil à mi-ombre Croissance moyenne mellifère épines (utilisation en haie défensive) Utilisation des fruits Terrain acide.
Groseille rouge <i>Ribes rubrum</i> Arbuste. 0.6-1.5 m	en grappes, blanche mars - avril		baie rouge juin — août comestibles	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère Dans les massifs et le polager, en culture gourmande.
Houx <i>Ilex aquifolium</i> Arbuste 2-10 m		Feuillage vert luisant	Baie rouge	Ombre à mi-ombre Bel arbuste, isolé ou en haie, il se taille très bien. Croissance faible Sol non calcaire

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	<b>Néflier</b> <i>Mespilus germanica</i> Arbuste 2-6 m	blanche, grande mai - juin 	vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun	néfle, gros, rouge clair brunâtre, comestible blet. Oct- nov 	Plein soleil Croissance faible Le néflier s'installe dans la haie ou dans le bosquet. Mais c'est isolé qu'il séduit par sa forme, sa floraison, et ses épines. En sol léger, peu humide.
	<b>Nerprun purgatif</b> <i>Rhamnus cathartica</i> Arbuste, 3 - 6 m	jaunâtre mai - juin	vert foncé, coloration automnale de jaune à brun clair	petite drupe noire septembre - octobre	Plein soleil Croissance forte Buissonnant, cet arbuste est parfait pour combler la base des haies dégarnies. Ses épines lui assurent un rôle défensif. En terrain calcaire, bien exposé.
	<b>Noisetier</b> <i>Corylus avellana</i> Arbuste, 3-5 m	chaton janvier - mars	couvert plus ou moins épais, coloration automnale de jaune à brun	noisette septembre - octobre, nombreuses variétés cultivées pour les fruits.	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. Tout type de sol mais de préférence en terrain frais et pas trop acide. Mi ou sommet de berge
	<b>Prunellier, épine noire</b> <i>Prunus spinosa</i> Arbuste, 4 m	blanche avant les feuilles avril	petites feuilles	prunelle bleu noirâtre persistant longtemps août - novembre	Plein soleil, mi-ombre Utilisé dans la constitution de haies vives, défensives (épines). Le prunellier devient vite encombrant.
	<b>Sureau noir</b> <i>Sambucus nigra</i> Arbuste, 3-10 m	blanche ou jaunâtre, odorante juin - juillet	odorant	Grappe de baie noire septembre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte. Cet arbuste propose mille délices aux connaisseurs. Il s'installe dans la haie et dans les bosquets. Taillé, il orne les massifs. De préférence en sol profond et peu acide. Sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	<b>Troène</b> <i>Ligustrum vulgare</i> Arbuste, 1-3 m	blanche, odorante mai - juin	semi persistant, vert mat parfois panaché	baie noire, persistant longtemps septembre	Plein soleil, croissance forte, Avec son feuillage semi persistant, sa floraison blanche parfumée laissant la place à de petites baies noires, le troène compose de superbes haies. Tout type de sol. Bas ou mi berge
	<b>Viorne lantane ou viorne mancienne</b> <i>Viburnum lantana</i> Arbuste, 1-4 m.	blanche, odorante mai - juin	vert clair, grande coloration automnale rouge	baie rouge puis noire à maturité. juillet - septembre	Mi-ombre Croissance forte. En haie et dans les massifs, cette viorne fera merveille avec ses fleurs odorantes, ses baies rouges puis noires et son feuillage devenant d'un rouge intense en automne. En sol calcaire et sec
	<b>Viorne obier</b> <i>Viburnum opulus</i> Arbuste, 1-4 m	blanche mai - juin	coloration automnale rouge	baie globuleuse, rouge vif septembre - décembre	Plein soleil. Croissance forte. Une touche de rouge dans le jardin ! Telle est la couleur des baies de cette viorne, et de son feuillage automnal. Pour orner haies et massifs. Parfait pour les sols légèrement acides et humides