

Article 1 Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montigny-lès-Metz, il se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols ainsi qu'à celui des Zones d'Aménagement Concerté.

Article 2 Principes généraux

> Division du territoire en zones

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), 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**, dites "**zones 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** dites "**zones AU**". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâti ou insuffisamment viabilisés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On peut distinguer deux types de zones à urbaniser :

- la **zone 1 AU** 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. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.
 - la **zone 2 AU** 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** sont dites "**zones 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** sont dites "**zones 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.

> Structure générale du règlement écrit

Le **titre I « Dispositions générales »** rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de PLU proprement dit et énonce des dispositions et des définitions communes applicables à l'ensemble du territoire couvert par le règlement écrit du PLU.

Le **titre II** précise les « **Dispositions applicables aux zones urbaines** » ;

Le **titre III** précise les « **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** » ;

Le **titre IV** précise les « **Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles** ».

Ces titres comportent autant de chapitres que de zones et chaque chapitre contient l'ensemble des règles du PLU applicables à une zone donnée.

Le règlement écrit fixe, avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

> **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, le cas échéant. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

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

Ces articles distinguent les types de constructions définis en fonction de leur destination (habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt) ainsi que les autres types d'occupation et d'utilisation du sol.

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

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées sous conditions et si elles respectent les conditions particulières qu'il énonce, le cas échéant.

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

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire » au sein d'une même zone.

> **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les secteurs concernés par les règles particulières d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont signalés par un liseré spécifique aux documents graphiques.

Le liseré est le suivant :



Article 3 Prévention des risques naturels et technologiques

3.1 Prévention des risques naturels

> **Zones inondables de la Moselle et de la Seille**

La commune de Montigny-lès-Metz est concernée par le risque inondation de la Moselle sur la partie Nord de son territoire. Les secteurs signalés aux documents graphiques par une trame « gris clair » sont concernés par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI).

Sur la partie sud de son territoire, la commune est concernée par le risque inondation de la Seille. Les secteurs signalés au règlement graphique par une trame « rayée grise » sont concernés par l'Atlas des Zones Inondables de la Seille.

Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent dans ces zones conformément à l'avis du préfet de Moselle daté du 30 septembre 2016 :

- Aucune construction nouvelle, ni extension de l'emprise au sol des constructions existantes ne sera autorisée dans les zones où l'aléa est le plus fort ; seuls seront admis les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques.
- Les zones non bâties susceptibles d'être touchées par les crues n'ont pas vocation à être urbanisées. De plus, dans ces zones, tout remblaiement est interdit, car de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues.
- Dans les champs d'inondation à préserver en dehors des parties actuellement urbanisées, seules pourront être autorisées, à condition de ne pas aggraver les risques ni d'en provoquer de nouveaux, l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée (uniquement si elle est autorisée par les dispositions particulières) des constructions existantes.
- Dans les secteurs déjà urbanisés touchés par les crues, seules les « dents creuses » pourront être urbanisées moyennant le respect de dispositions particulières destinées à limiter au maximum la vulnérabilité des constructions autorisées, telles qu'énoncées dans la circulaire du 24 janvier 1994, lesquelles constituent un exemple qui devra être adapté aux diverses situations locales, à savoir :
 - o Les sous-sols sont interdits dans toute la zone inondable ;
 - o Le premier niveau de plancher de toutes les constructions sera fixé à un cote qui permettra de la préserver du risque (cote de crue issue de la modélisation en application des dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRi) Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015
 - o Les remblais sont interdits
 - o Les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites

Pour toutes les constructions et ouvrages qui sont autorisés, les constructeurs doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue telle qu'elle est définie dans l'AZI.

L'implantation des bâtiments dits « sensibles », soit les bâtiments nécessaires à la gestion de crise ou difficilement évacuables (caserne de pompiers, école, hôpital, maison de retraite, ...) sera recherché en dehors des secteurs inondables identifiés par le PPR ou l'AZI.

> Retrait et gonflement des argiles

La commune de Montigny-lès-Metz est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. La carte et le fascicule de recommandations sont annexés au dossier du PLU.

3.2 Prévention des risques technologiques

Sans objet.

Article 4 Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

4.1 Espaces contribuant aux continuités écologiques

> Dans toutes les zones concernées, en dehors de la zone US :

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques 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 des continuités écologiques, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.

> Dans la zone US uniquement :

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- 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 sécurité des activités ferroviaires et la préservation ou la restauration des continuités écologiques.

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



> **Préservation des berges des cours d'eau**

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite des cours d'eau ou fossés.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des fossés et ruisseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

4.2 Espaces boisés classés (EBC)

> **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 du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces éléments sont identifiés par le symbole suivant :



> **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 15 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 (U) et à urbaniser (AU) ;
- 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, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

4.3 Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie

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 terrassée supérieure à 3 000 m² (y compris parkings et voirie), devront être transmis au préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89.

Article 5 Dispositions applicables à certains articles du règlement de chacune des zones

5.1 Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions et au-delà des bandes de constructibilité

Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement de chacune des zones ou dans les documents graphiques : les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures dans la limite de 1,50 mètre maximum (sauf disposition particulière édictée dans l'une des zones figurant au titre II du présent règlement) ;

- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », 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 ;
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface ;
- les terrasses et escaliers n'excédant pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les abris de jardins ;
- les dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,6 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

5.2 Éléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions pour l'application du présent règlement (article 9)

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des piliers ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », 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 ;
- les piscines non couvertes, dans la limite de 60 m² et d'une piscine par unité foncière ;
- les terrasses construites en rez-de-chaussée, d'une superficie de 30 m² maximum et qui n'excèdent pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les escaliers n'excédant pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;

- les dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,6 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les abris de jardin tels que définis à l'article 9 des dispositions générales, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

5.3 Recul des constructions par rapport aux voies de circulation

> Voies de circulation automobile :

En dehors de la zone urbanisée de la commune, toute construction doit être implantée au-delà d'une marge de recul définie par rapport aux axes de circulation selon les critères suivants :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 31.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

> Voie de circulation des piétons et cyclistes :

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

5.4 Mode de calcul de la hauteur des constructions (article 10)

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la distance comptée entre le niveau le plus bas du terrain naturel de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement et l'aplomb de l'égout de toiture ou du faîtage ou en cas de toiture-terrasse, de l'acrotère de la construction.

5.5 Abris de jardins

La construction d'abris de jardin est autorisée à concurrence d'un abri de jardin par unité foncière et d'une emprise au sol de 12 m² maximum hors murs. (cf. définitions – article 9 des « Dispositions générales »).

5.6 Ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité

Pour les lignes électriques aériennes et souterraines (tous niveaux de tension) et les postes de transformation, les restrictions réglementaires des zones concernées ne s'appliquent pas pour les cas suivants :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- implantation par rapport aux limites séparatives ;
- implantation par rapport aux autres constructions ;
- limitation de l'emprise au sol par rapport à la superficie de l'unité foncière ;
- limitation de la hauteur des bâtiments et pylônes.

Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones où la construction de bâtiments ou ouvrages des services publics sont admises.

Article 6 Obligations en matière de stationnement

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

6.1 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 sur des emplacements aménagés à cet effet, pour toute construction nouvelle ou extension de construction existante dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	Par tranche complète de 70 m ² Pour les parcelles et unités foncières situées dans un périmètre de 300 m par rapport aux lignes de transports en commun structurantes « L » du réseau « Le Met' »	1 Pas de prescription
Hébergement hôtelier	Par tranche complète de 30 m ²	1
Bureaux	Par tranche complète de 40 m ² Pour les parcelles et unités foncières situées dans un périmètre de 300 m par rapport aux lignes de transports en commun structurantes « L » du réseau « Le Met' »	1 pas de prescription
Commerce	- commerce ≤ 150 m ² - commerce > 150 m ² : par tranche complète de 100 m ² au-delà de 150 m ² Pour les parcelles et unités foncières situées dans un périmètre de 300 m par rapport aux lignes de transports en commun structurantes « L » du réseau « Le Met' »	1 1 Pas de prescription
Artisanat	Par tranche complète de 100 m ²	1
Industrie	Par tranche complète de 100 m ²	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche complète de 200 m ²	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	A définir au cas par cas	-
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas	-

Les surfaces de référence sont des « surfaces de plancher ».

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher, le constructeur devra réaliser en plus du quota défini par la grille ci-dessus des places banalisées et librement accessibles permettant l'accueil de visiteurs à raison d'une place par tranche de 350 m² de surface de plancher au-delà des 500 m². Dans ce cas, le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, d'extension, de démolition / reconstruction 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 devra être conforme aux normes de la réglementation en vigueur en la matière (cf. Code de la Construction et de 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 du nombre de logements concernés par le point « a ».

> Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier

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

- 5 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m² ;
- 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1 000 m² ;
- au-delà de 1 000 m², de 25 m² par tranche de 2 500 m² de surface de plancher entamée.

> Constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface réservée au stationnement des vélos est à définir au cas par cas en fonction des besoins réels liés à la nature de l'activité.

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.

Article 7 Cas particuliers

7.1 Mise en conformité des constructions existantes

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montigny-lès-Metz, les règles qui y sont édictées sont applicables aux constructions existantes et nouvelles.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux, sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation de non-conformité du bâti existant, ni de créer de nouvelles non-conformités. Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.

7.2 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7.3 Reconstructions 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 8 Emplacements réservés

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi 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, de garantir leur disponibilité.

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 est interdit, sauf ceux à caractère précaire et ceux pour lesquels la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant :



Article 9 Définitions

> Abri de jardin

Construction d'emprise limitée, 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.

> Accès

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.

> 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.

> Alignement

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation publique 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.

> Bâtiment ou construction annexe

Contigu ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. Sont, par exemple, considérés comme des bâtiments ou constructions annexes : les abris de jardin, abris à bois, appentis servant de rangement, remises, hangars, ateliers de bricolage, piscines et garages.

> Bâtiment ou construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble bâti sur une même unité foncière.

> Clôture

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 (limite séparative) ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

> Construction existante

Une construction est considérée comme existante si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

> Égout 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.

> 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 balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des piliers ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », 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 ;
- les piscines non couvertes, dans la limite de 60 m² ;
- les terrasses construites en rez-de-chaussée, d'une superficie de 30 m² maximum et qui n'excèdent pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les escaliers n'excédant pas 0,6 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Les dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0.60 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

> Étage attique

Étage, en retrait d'un étage courant d'un immeuble, situé au-dessus de l'entablement ou du dernier étage. Ce niveau est disposé en retrait minimum de 1,50 mètre de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter 60 % maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau. Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux équipements d'infrastructures utiles au fonctionnement du bâtiment (cage d'escalier, d'ascenseur...) sous réserve de leur bonne insertion.

Enfin, dans le cas de combles en attique, la hauteur est mesurée à l'égout du toit, ou le cas échéant, à l'acrotère du dernier étage.

> Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale ou verticalement par une surélévation de la construction.

> Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

> Limites séparatives

Limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriété(s) qui la jouxte(nt).

Sont considérées comme limites de fond de parcelle les limites qui sont opposées à la voie.

Sont considérées comme limites latérales les limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

> Hauteur relative

On appelle hauteur relative ou prospect, le maximum de hauteur admissible pour un bâtiment calculée en fonction de la distance entre le point de base de cette hauteur maximale et un point de référence donné (limite parcellaire ou autre bâtiment ou construction par exemple).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA

- **Zone UA** : quartier du centre-ville rénové

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- 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 générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions 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 ;
- les abris de jardin, dans la limite d'un seul par unité foncière.

Article UA 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

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.

Tout projet d'aménagement et / ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en terme de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires ou en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...).

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

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.

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.

4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

Tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 3 mètres par rapport à 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.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

6.2 Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s).

Dans les autres cas, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée sur ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel, soit $L = H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les éléments d'architecture de faible surface, de type chien assis, lucarne, fronton, etc... peuvent être implantés à une distance inférieure à celle qui résulte de l'application des règles ci-dessus.

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

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UA 9 Emprise au sol maximale des constructions

Pas de prescription.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;
- 21 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur peut être supérieure, lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, sans dépasser 3 mètres à l'égout de toiture ou au point le plus haut de l'acrotère.

Dans le cadre d'une construction existante dont la hauteur excède celle fixée par les règles ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

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.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale (rue, place, îlot).

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).

Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

Les volumes annexes doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

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.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Constructions principales et leurs extensions

a) adaptation au terrain naturel

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin :

- que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
- de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) façades et couleurs

L'usage d'une teinte « blanc pur » est proscrite.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est proscrit.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grès des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents sont interdits.

c) toitures et volumes

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.

d) perçements, ouvertures et fermetures

Sans objet

11.4 Bâtiments ou constructions annexes et extensions

Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux du bâtiment principal.

a) façades

Sans objet

b) toitures

Sans objet

11.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue.

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

Les portails pleins sont proscrits. Ils doivent être ajourés au minimum sur le tiers haut.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

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 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 30% au moins en espace vert et recevoir un traitement paysagé à l'exception des cheminements piétons et automobile permettant l'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement qui y sont liés. Le retrait entre l'alignement et la construction doit être obligatoirement aménagé en espace planté, excluant toute aire de stationnement engazonné.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Dans le cas particulier d'une unité foncière d'une superficie de 5000 m² minimum, sur laquelle l'emprise des bâtiments ne dépasse pas 25% de la superficie totale, les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

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.

L'usage d'essences végétales locales devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés ou non imperméabilisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements de stationnement en surface.

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 UA 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UA 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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 ou du câble 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 principale nouvelle 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 ou au câble lorsque celui-ci sera installé.