

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone UB : secteurs correspondant aux tissus linéaires de faubourg (rues de Pont-à-Mousson de Reims, de Frescaty, Général Franiatte) et aux quartiers limitrophes avec la ville de Metz.

La zone UB comprend un secteur UBa.

La zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondations de la Moselle. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La zone UB est concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) du Château de Courcelles. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article UB 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 UB 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 UB 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.

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 termes de circulation ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

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 termes 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 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

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

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UB 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

> Dispositions générales :

Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés 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.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardins (conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.5 des dispositions générales) sont autorisées.

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.

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

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

Pas de prescription.

Article UB 9 Emprise au sol maximale des constructions

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

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les éléments tels que définis à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

> Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa :

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.

> Dans le secteur UBa uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

> Dans l'ensemble de la zone UB y compris le secteur UBa :

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.

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.

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.

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 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.

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) percements, 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 ou non ajourés 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 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 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article UB 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.

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UB 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.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone UC : secteurs correspondant principalement aux quartiers d'habitat individuel groupé (Les friches, Pâtural l'Evêque), en bande (Frescaty, rue du Gibet) ou pavillonnaire (la Horgne, les Vacons) et de villas urbaines (Vacquinière).

La zone UC comprend trois secteurs : UCa, UCb et UCc.

La zone UC est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations de la Moselle). Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article UC 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 UC 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 constructions et installations nécessaires aux activités viticoles en termes de production, de transformation et de commercialisation ;
- les abris de jardin dans la limite d'un seul par unité foncière.

Article UC 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.

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 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 UC 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

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UC 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

> Dispositions générales :

Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés 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.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardins (conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.5 des dispositions générales) sont autorisées.

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.

> Dans l'ensemble de la zone UC en dehors des secteurs UCa, UCb et UCc :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 5 mètres minimum 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.

> Dans le secteur UCa uniquement :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 3 mètres minimum et de 5 mètres maximum 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.

> Dans le secteur UCb uniquement :

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

> Dans le secteur UCc uniquement :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 3 mètres minimum 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.

> Dans l'ensemble de la zone UC y compris les secteurs UCa, UCb et UCc :

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

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.

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

> Dans l'ensemble de la zone UC

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

Pas de prescription.

Article UC 9 Emprise au sol maximale des constructions

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

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les éléments tels que définis à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

Article UC 10 Hauteur maximale des constructions

> Dans l'ensemble de la zone UC en dehors des secteurs UCa, UCb et UCc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;
- 9 mètres au faîtage.

Les chiens-assis et les lucarnes en toiture peuvent avoir une hauteur sous égout supérieure à 6 mètres.

> Dans les secteurs UCa et UCc uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;
- 12 mètres au faîtage.

> Dans le secteur UCb uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;

- 15 mètres au faîtage.

> Dans l'ensemble de la zone UC y compris secteurs UCa, UCb et UCc :

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.

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.

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.

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 UC 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) percements, 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 murs de clôture des propriétés bordant la rue du canal (tronçon compris entre les rues Maréchal Juin et Saint-Quentin) peuvent être autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. Ces clôtures

doivent être soit végétales, soit recouvertes de végétation sempervirente (grimpeuse côté propriété privée et retombante côté domaine public).

Les portails pleins ou non ajourés 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 UC 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 UC 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace non imperméabilisé dont 40% 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.

Article UC 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UC 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UC 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.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UD

Zone UD : secteurs correspondant aux quartiers d'habitat collectif

La zone UD comprend un secteur UDa : secteur Saint-Exupéry

La zone UD est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations de la Moselle). Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La zone UD est concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain (ZPPAUP) et Paysager du Château de Courcelles. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article UD 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 UD 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