



Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
LEROY  
17 Chemin des Paquis de Valaille 54160 FROLOIS – tél : 03 83 96 27 92

05

COMMUNE DE **LUPPY**  
*Modification*  
~~REVISION~~ DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME

**P.L.U.**

---

**Règlement**

---

**APPROBATION**

---

APPROBATION DE LA MODIFICATION PAR D.C.M. DU 26/08/2010

## **REGLEMENT P.L.U.**

### **SOMMAIRE**

#### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

ARTICLE 4 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

ARTICLE 5 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 6 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE 7 - SITES ARCHEOLOGIQUES

ARTICLE 8 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 9 - LES ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE 10 – LES CONSTRUCTIONS LE LONG DES RUISSEAUX ET FOSSES

ARTICLE 11 – LES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS D'UNE LIGNE ELECTRIQUE OU D'UN GAZODUC

#### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ua

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ub

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE V- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

#### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.**

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.(Nh, Nv, Nj, Nf,N TGV, Ndév)

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES



République Française  
Département de la Moselle

Commune de LUPPY  
11 Rue Principale  
57280 LUPPY

## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LUPPY et se substitue au règlement du plan d'occupation des sols approuvé .

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

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

II- S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines "**zones U**", à urbaniser "**zones AU**", naturelles "**zones N**" et agricoles "**zones A**".

### I.- LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone Ua
- les zones Ub
- les zones UL et au secteur ULi
- les zones 1AU et au secteur 1AU i
- les zones 2AU

#### 1 LES ZONES URBAINES "zones U"

:

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

#### Les zones U

Il s'agit des Zones Urbaines qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

- Ua = village
- Ub = extensions
- UL = activités de sports, de loisirs et culturelles

- ULi = activités de sports, de loisirs et culturelles où il est interdit de construire en dessous du niveau du terrain naturel. La construction sur sous-sol aménageable y est interdite

## **2 LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

:

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **⇒ La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

#### **• secteur 1 AU**

secteur ayant un risque connu d'inondabilité et où des précautions seront à prendre lors de la réalisation de constructions nouvelles à usage d'habitations. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient construites sur vide sanitaire ou en sous-sol non-aménageable.

### **⇒ La zone 2 AU**

Il s'agit de zones non équipées, destinées à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Ces zones ne pourront être mises en oeuvre qu'après modification, révision simplifiée ou révision du PLU.

## **II - LES ZONES NATURELLES**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone A
- la zone N et aux secteurs **Nh, Nv, Nj, Nf, Ncont, N TGV**

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

## **1 LA ZONE AGRICOLE "zone A"**

:

### **La zone 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 agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## **2 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE "zone 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 naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones peuvent être divisées en secteurs : , **Nh** (habitat), **Nv** (vergers), **Nj** (jardins), **Nf** (forêts), **N cont** (voie de contournement du village), **N TGV** (espace réservé à la SNCF)

## **ARTICLE 4 PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

a) La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, des bâtiments sinistrés légalement édifiés, n'est pas assujettie aux dispositions du présent règlement sauf en ce qui concerne l'alignement et les marges de recul.

b) La reconstruction de bâtiments démolis volontairement, les agrandissements, les surélévations ou toute autre modification extérieure, les reprises de gros-œuvre, les transformations avec changement de destination ou non, sont assujetties à toutes les dispositions du présent règlement.

c) Cependant, les modifications dans le volume existant, même avec démolitions partielles, tendant à améliorer le confort des locaux d'habitations, tels que :

- la réduction des nuisances
- le bon fonctionnement des activités industrielles, commerciales ou agricoles

ne sont pas assujetties aux dispositions du présent règlement, sauf en ce qui concerne les dispositions de l'article 11 et des recommandations architecturales et ce, quelle que soit la zone considérée.

## **ARTICLE 5 PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

### **ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2.
- L'article 2 liste les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

## **ARTICLE 6 LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

### **1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- à l'habitation et leurs dépendances (accolées à l'habitation), leurs annexes (non accolées à l'habitation)
- à l'hébergement hôtelier
- aux bureaux
- au commerce
- à l'artisanat
- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt.
- à l'exploitation agricole ou forestière

### **2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

### **3. LES LOTISSEMENTS A USAGE :**

- d'habitation.
- d'activité.

### **4. LES INSTALLATIONS CLASSEES :**

- soumises a déclaration
- soumises a autorisation

### **5. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES:**

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

### **6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs

### **7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages)
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public

### **8. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.**

## **ARTICLE 7- SITES ARCHEOLOGIQUES**



1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal ».

## **ARTICLE 8- LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Le plan comporte des emplacements réservés (représenté au plan par des hachures quadrillées fines) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que les espaces boisés classés.

La destination, la superficie et le bénéficiaire (Etat, Département, commune,...) de chaque emplacement réservé sont indiqués sur une liste annexée au règlement.

Ces emplacements réservés ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue sur cette liste.

Le propriétaire d'un terrain classé en "emplacement réservé" peut dès que le PLU est rendu public exiger du bénéficiaire, indiqué sur la liste, qu'il procède à l'acquisition de son terrain dans un délai maximum de 2 ans, à compter du jour d sa demande (Article L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

## **ARTICLE 9- LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains ainsi classés, (représentés au plan par des cercles inscrits dans un quadrillé), sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui y 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.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable : nécessité de consulter la Direction Départementale de l'Agriculture.

## **ARTICLE 10- CONSTRUCTION LE LONG DES RUISSEAUX ET FOSSES**

Le long des cours d'eau, ruisseaux, fossés, quelle que soit leur situation administrative ou juridique, il est institué une marge de recul de 6m pour tout bâtiment ou clôture en dur à construire.

Il ne s'agit pas d'une servitude de passage permanente et publique mais d'interdire toute construction à moins de 6m du talus supérieur des ruisseaux ou fossés afin de ne pas créer d'obstacles nouveaux qui pourraient gêner le passage des engins mécaniques employés pour le curage.

**ARTICLE 11- CONSTRUCTION AUX ABORDS D'UNE LIGNE ELECTRIQUE OU D'UN  
GAZODUC**

Avant d'entreprendre des travaux aux abords d'une ligne électrique et en raison des dangers que cela représente, une déclaration doit en être faite en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.

En ce qui concerne les travaux de construction aux abords d'une ligne électrique, il s'agit en fait du rappel de la réglementation en vigueur.

Il en est de même pour les travaux qui doivent être entrepris à proximité d'un gazoduc qui devront être précédés d'une déclaration d'intention adressée 10 jours francs avant l'ouverture du chantier.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX** **ZONES URBAINES** **ET AUX ZONES A URBANISER**



République Française  
Département de la Moselle

Commune de LUPPY  
11 Rue Principale  
57280 LUPPY

## CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBAINE

# Zone Ua

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune, édifié en ordre continu, comprenant essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et activités diverses et aux zones d'extension récentes d'habitat.

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

I SONT SOUMIS A AUTORISATION ou A DECLARATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (Parcs de stationnements, aires de jeux, dépôts de véhicules...) (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.  
Dans cette zone le long des rues, secteurs de rue ou places repérés au plan par le symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ, le permis de démolir est nécessaire pour protéger ou mettre en valeur les quartiers, rues ou places, monuments, façades sur rue, sites pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

II PRESCRIPTIONS LIEES AUX INFRASTRUCTURES (Voir arrêté joint en annexe)

- Application de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement relatif à la non-constructibilité de constructions ou installations dans une bande définie de part et d'autre de l'axe des infrastructures définies au sens du Code de la voirie routière : prescriptions liées aux voies à grande circulation.
  - RD 910 : marge de recul de 75m.
- Application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif au renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation à construire et soumis à des nuisances sonores importantes en raison de leur proximité avec des infrastructures de transport bruyantes (voies ferrées, aéroport...)
  - Ligne TGV Paris-Strasbourg : catégorie 1  
largeur du couloir affecté au bruit 300m
  - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement : côte maximale NGF 340m et de rayon 24km centré sur l'aéroport de Metz-Frescaty. (soumise à autorisation si dépassement de la côte sommitale - Art. R244-1 du Code de l'aviation Civile)
  - Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Metz-Nancy-Lorraine :
    - côte de 10m pour les obstacles minces (pylônes, cheminées) non balisés
    - côte comprise entre NGF 310 et 410m pour toute construction d'obstacle massif (bâtiments, maisons...)

### III SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (Voir arrêté joint en annexe)

- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier concernant :
  - forêt communale de Luppy classée en EBC (Espaces boisés classés)
  - étang de Luppy et ses abords classés en ZNIEFF (classement au patrimoine des richesses naturelles du département) et en EBC
  - forêt domaniale des "six cantons"
- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : N°24 Vigny-Rémilly et dérivations
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : ferme de Zédrevaux

### ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article 2.
- à l'industrie
- à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article 2.

#### 2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'activités.

#### 3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- soumises à AUTORISATION : agrandissements et extensions sauf pour les cas visés à l'article 2.
- les carrières ou décharges : ouverture ou extension
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

#### 4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes (le stationnement de caravanes sur un même terrain)
- l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage

#### 5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs

#### 6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ,susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- les constructions, installations et aménagements autres que les éoliennes dont la hauteur est > à 12m et dont la SHOB est < à 2m<sup>2</sup>
- les terrains pour pratique des sports et loisirs motorisés.

### ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS QUE LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'exploitation agricole
  - les bâtiments agricoles à usage familial
  - l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U en respectant la réglementation en vigueur
- à la fonction d'entrepôt suivante :
  - d'annexes , dépendances et abris de jardins, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
  - Les annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
  - d'équipements collectifs
  - entrepôts commerciaux limités à 300m<sup>2</sup>
- aux équipements collectifs
- aux installations classées liées aux bâtiments existants

## SECTION II    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ua 3    ACCES ET VOIRIE

#### ▪    ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Les accès des riverains sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

La succession de garages accolés le long du domaine public sont limités à deux garages

#### ▪    VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

#### ▪    PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application des articles L. 123.1.6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■, est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

#### **ARTICLE Ua 4    DESSERTER PAR LES RESEAUX**

##### ▪ **EAU POTABLE**

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

##### ▪ **ASSAINISSEMENT**

###### • **Eaux usées**

La commune ayant un zonage d'assainissement en cours, les dispositifs devront être conforme à ce zonage.

###### • **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public

##### ▪ **ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut être agrafés en façade sous les toitures

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis le domaine public (façade sur rue).

Rappel : Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique et en raison du danger que cela représente, une déclaration doit en être faite en application de la réglementation en vigueur auprès du représentant local de la distribution.

#### **ARTICLE Ua 5    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les constructions qui ne sont pas raccordables au système d'assainissement collectif, le projet d'assainissement non collectif devra être soumis pour approbation au service compétent.

#### **ARTICLE Ua 6    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1    Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole:**

◡    △△△△△

###### **6.1.1.    La façade principale des constructions**

- 6.1.1.1.    Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles ou de mur faisant office de façade sera raccordé à celui des maisons voisines.
- 6.1.1.2.    Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale ou le mur faisant office de façade sera implantée :
  - à l'existant,
  - au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
  - au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

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

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

**6.1.2.** Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

**6.1.3.** Lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées à l'article 10.

Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions tels les annexes et les dépendances dans la partie arrière de l'unité foncière  
Toute construction à usage d'habitation est interdite en seconde ligne.

**6.2** Dans les alignements de façade en ordre discontinu non repérés au plan par ce symbole: ▲▲▲▲▲▲

- De l'alignement des voies automobiles
- Du recul d'alignement indiqué au plan
- Le recul indiqué au plan ne s'applique pas aux bâtiments publics ou recevant du public

**6.3** Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

±

Pas de prescription.

**6.4** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante

±

et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

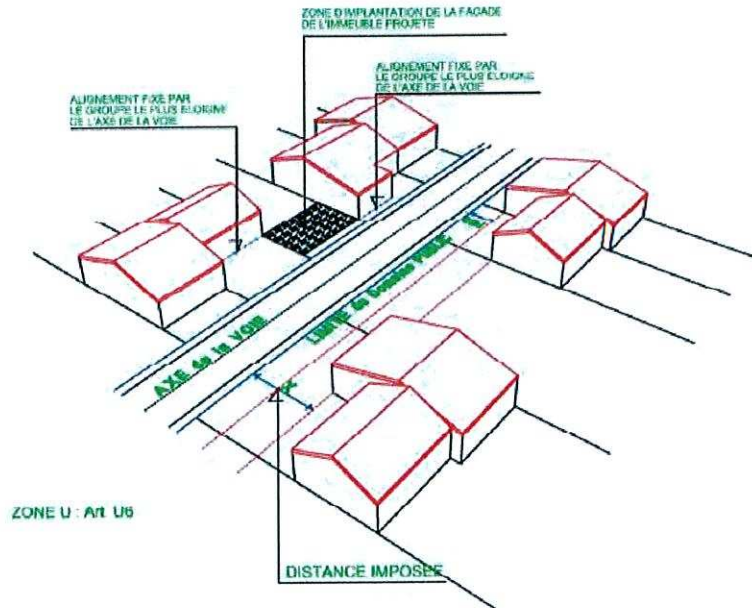
**6.5** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

±

concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

SE REFERER AUX COMMENTAIRES GRAPHIQUES ci-dessous





## ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole:

: △△△△△△

7.1.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.1.2. La règle indiquée en 7.1.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative. Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.1.3. Lorsqu'une construction ou un mur faisant office de façade est édifié(e) en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.1.4. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives  
Pas de prescription.

### 7.2 Dans les alignements de façade en ordre discontinu non repérés au plan par ce

: △△△△△△

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

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

**7.3 Hauteur relative par rapport aux limites séparatives**

⋮

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

$$H/2 > \text{ou} = 3\text{m}$$

**7.4 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante**

⋮

et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**7.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

⋮

ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

**ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions destinées à l'habitation non contiguës sur une même parcelle doivent être édifiées de manière que la distance entre deux constructions

- ne soit pas inférieure à 6m, si l'une ou l'autre des façades qui se font vis-à-vis comporte des ouvertures,
- et sans être inférieur ou égal à 3m dans le cas où il n'y aurait pas d'ouvertures.

Pas de prescription pour les annexes, dépendances et abris de jardins

**ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf pour les abris de jardins limités à 15m<sup>2</sup> et les annexes limités à 20m<sup>2</sup>

**ARTICLE Ua HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**  
**10**

**10.1 Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)**

⋮

**10.1.1 Face à l'alignement d'une voie automobile**

⋮

Pas de prescription.

**10.1.2 Par rapport aux limites séparatives**

⋮

Pas de prescription

sauf dans les secteurs discontinus non repérés au plan par le symbole  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$  :

$$H/2 > \text{ou} = 3\text{m}$$

**10.2 Hauteur maximale**

⋮

**10.2.1** Dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

- On s'alignera à la hauteur des égouts de toiture voisins, notamment dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés .
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts de toiture voisins, on placera l'égout de toiture soit :
  - a) à l'existant.
  - b) à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
  - c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
  - d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 9 mètres maximum.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

**10.2.2** Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 12 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

**10.2.3** Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6

ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

La hauteur en limite séparative (dépendances, annexes ou toute construction (abris de jardins...) sera limité à 3 m à l'égout de toiture : la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres maximum.

**10.3** En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante

- et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

**10.4** Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs....

**ARTICLE Ua ASPECT EXTERIEUR**

**11**

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration des travaux..).

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des façades sur rue, des secteurs de rue ou places repérés au plan par le symbole  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$  pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

## **11.1 Dessin général des façades**

⋮

### **11.1.1 Dans les alignements de façade ou murs faisant office de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$**

⋮

- 11.1.1.1. Cette règle 11.1.1 ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans le village.
- 11.1.1.2. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.
- 11.1.1.3. Dans les alignements de voie, les constructions existantes qui possèdent des arcs en pleins cintres ou arcs de panier, ou arcs sur-baissés sont à conserver.  
Le nu du mur de remplissage doit être décalé par rapport au niveau des pierres de la grange.

### **11.1.2 Dans les alignements de façade ou murs faisant office de façade en ordre discontinu le long des rues non indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$**

⋮

- 11.1.2.1. Cette règle 11.1.1 ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans le village.
- 11.1.2.2. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics ou bâtiments de services publics.

### **11.1.3 Sont interdits :**

⋮

- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias.
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.

## **11.2 Toitures - Volumes**

⋮

### **11.2.1 Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$**

⋮

- 11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, leur faitage suivra l'axe de la voie.
- 11.2.1. La toiture sera à deux pans.

- 11.2.1. Les toitures des constructions en angles de rues et les toitures en extrémités de bande pourront être traités à trois ou quatre pans à condition que la continuité des toitures soit assurée.

**11.2.2** La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %..

±

Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

**11.2.3** Sont interdits

±

- Les saillies en toitures, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.

**11.2.4** Sont autorisés

±

- 11.2.4.1. les contraires de saillies en toiture seront autorisées à condition que l'éégout de toiture soit continu.
- 11.2.4.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.
- 11.2.4.3. La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site. La toiture-terrasse ne pourra excéder 20% de la surface de toiture pour une construction neuve ou réhabilitée. Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments publics
- 11.2.4.4. Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.
- 11.2.4.5. Les panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité sont autorisés en toiture ; ainsi que les climatiseurs, aérothermes...

**11.3** Enduit et coloration de façade

±

Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

Se référer au nuancier de couleurs annexé au PLU, sauf pour bâtiments publics.

**11.4** Huisseries.

±

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

**11.5** Abords

±

- 11.5.1. L'aménagement du terrain entre la façade ou les clôtures opaques édifiées suivant l'article 6.3. et l'alignement du domaine public ne devra pas

comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escaliers, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves, etc...

- 11.5.2. Le premier niveau aura son accès de plain-pied, en cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ de 5 %), et lorsque l'usoir est assez important quelques marches peuvent être aménagées le long de la façade (leur nombre sera suffisamment réduit pour ne pas justifier de garde-corps).
- 11.5.3. Les usoirs doivent rester libres de toute construction, clôtures comprises et matériels divers.
- 11.5.4. Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, etc...).

#### 11.6 Autres

:

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet défini à l'article 6.

## ARTICLE Ua STATIONNEMENT 12

### 12.1 Cas général

:

Aucune prescription n'est imposée concernant les emplacements de stationnement lorsque la construction ne porte pas sur plus de un logement et sur plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux ou de commerces.

### 12.2 Autre cas

:

Dans les autres, cas, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées, des voies publiques, sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate situés à moins de 200 mètres.

- constructions à usage d'habitation existante comportant plus de 1 logement après aménagement  
2 emplacements par logement et à compter du 2<sup>ème</sup> logement
- constructions à usage d'habitation nouvelle ou ayant entraîné une démolition de l'habitation existante  
1,5 emplacements par logement
- constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics et privés, professions libérales,  
3 emplacements pour plus de 100m<sup>2</sup> de SHON  
et par tranche de 100m<sup>2</sup>
- constructions à usage restaurant  
1 emplacement pour 12m<sup>2</sup> de salle

La localisation des emplacements de stationnements des véhicules doit figurer au  
Permis de Construire.

**ARTICLE Ua ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**  
**13**

Pas de prescription

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

**ARTICLE Ua COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**  
**14**

Pas de prescription

## CHAPITRE II

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBAINE

# Zone Ub

### CARACTERE DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat.** Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

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

**I SONT SOUMIS A AUTORISATION ou A DECLARATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (Parcs de stationnements, aires de jeux, dépôts de véhicules...)(article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II PRESCRIPTIONS LIEES AUX INFRASTRUTURES (Voir arrêté joint en annexe)**

- Application de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement relatif à la non-constructibilité de constructions ou installations dans une bande définie de part et d'autre de l'axe des infrastructures définies au sens du Code de la voirie routière : prescriptions liées aux voies à grande circulation.
  - RD 910 : marge de recul de 75m.
- Application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif au renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation à construire et soumis à des nuisances sonores importantes en raison de leur proximité avec des infrastructures de transport bruyantes (voies ferrées, aéroport...)
  - Ligne TGV Paris-Strasbourg : catégorie 1  
largeur du couloir affecté au bruit 300m
  - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement : côte maximale NGF 340m et de rayon 24km centré sur l'aéroport de Metz-Frescaty. (soumise à autorisation si dépassement de la côte sommitale - Art. R244-1 du Code de l'aviation Civile)
  - Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Metz-Nancy-Lorraine :
    - côte de 10m pour les obstacles minces (pylônes, cheminées) non balisés
    - côte comprise entre NGF 310 et 410m pour toute construction d'obstacle massif (bâtiments, maisons...)

**III SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (Voir arrêté joint en annexe)**

- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier concernant :
  - forêt communale de Luppy classée en EBC (Espaces boisés classés)
  - étang de Luppy et ses abords classés en ZNIEFF (classement au patrimoine des richesses naturelles du département) et en EBC
  - forêt domaniale des "six cantons"



- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : N°24 Vigny-Rémilly et dérivations
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : ferme de Zédrevaux

## **ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article 2.
- à l'industrie sauf pour les cas visés à l'article 2.
- à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article 2.

### **2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :**

- d'activités.

### **3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :**

- soumises à AUTORISATION : agrandissements et extensions sauf pour les cas visés à l'article 2.
- les carrières ou décharges : ouverture ou extension
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

### **4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes (le stationnement de caravanes sur un même terrain)
- l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage

### **5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs

### **6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) , susceptibles de contenir plus de 10 unités
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- les constructions, installations et aménagements autres que les éoliennes dont la hauteur est > à 12m et dont la SHOB est < à 2m<sup>2</sup>
- les terrains pour pratique des sports et loisirs motorisés.

## **ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS QUE LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'exploitation agricole
  - les bâtiments agricoles à usage familial
  - l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U en respectant la réglementation en vigueur
- à la fonction d'entrepôt suivante :

- d'annexes , dépendances et abris de jardins, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
- Les annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- entrepôts commerciaux limités à 300m<sup>2</sup>
- aux équipements collectifs
- aux installations classées liées aux bâtiments existants

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Les accès des riverains sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

La succession de garages accolés le long du domaine public sont limités à deux garages

##### **VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

##### **PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS**

En application des articles L.123.1.6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■, est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

#### **ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE**

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

▪ **ASSAINISSEMENT**

• **Eaux usées**

La commune ayant un zonage d'assainissement en cours, les dispositifs devront être conforme à ce zonage.

• **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public

▪ **ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut être agrafés en façade sous les toitures

Les paraboles ne devront pas être en façade sur rue.

**ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les constructions qui ne sont pas raccordables au système d'assainissement collectif, le projet d'assainissement non collectif devra être soumis pour approbation au service compétent.

**ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 Dans les alignements de façade en ordre discontinu**

±

- De l'alignement des voies automobiles
- Du recul d'alignement indiqué au plan

**6.2 Par rapport à l'alignement d'une voie automobile**

±

la façade, sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 6m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

**6.3 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante**

±

et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**6.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

±

concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

**ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Dans les alignements de façade

- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée  
Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

**7.2** La constructions des abris, annexes et dépendances contiguës à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont interdites

**7.3** Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

$$H/2 > \text{ou} = 3\text{m}$$

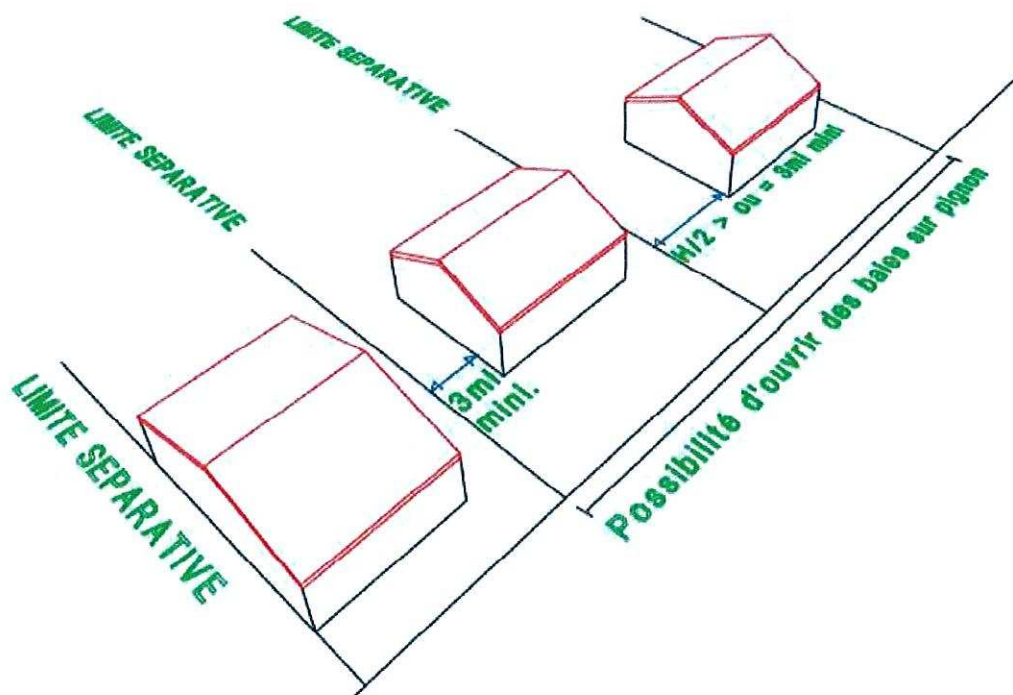
**7.4** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante

- et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**7.5** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

SE REFERER AUX COMMENTAIRES GRAPHIQUES ci-dessous



## ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions destinées à l'habitation non contiguës sur une même parcelle doivent être édifiées de manière que la distance entre deux constructions

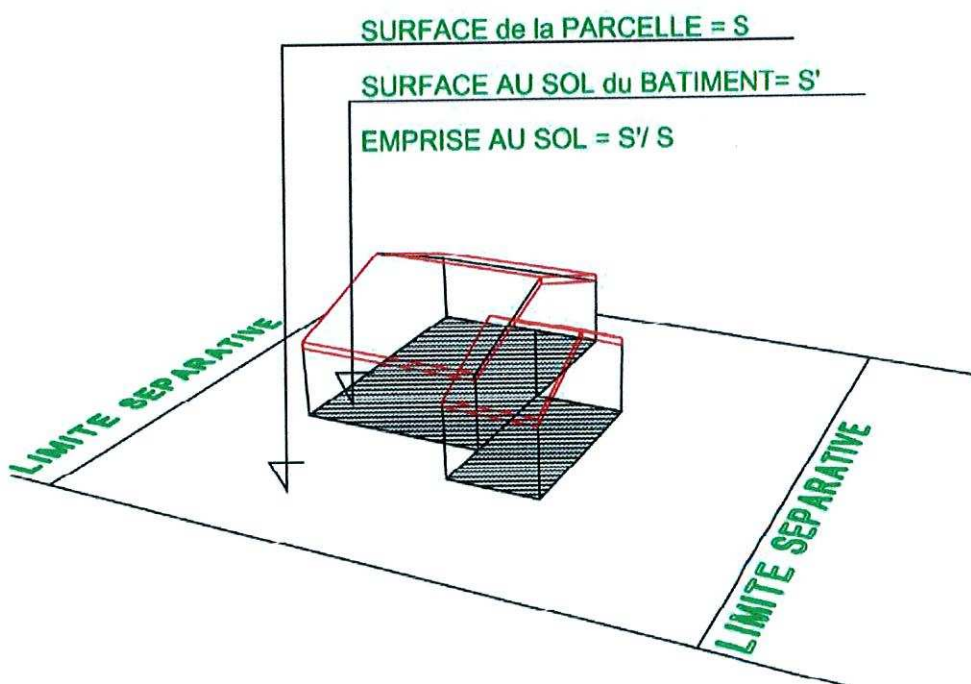
- ne soit pas inférieure à 6m, si l'une ou l'autre des façades qui se font vis-à-vis comporte des ouvertures,
- et sans être inférieur ou égal à 3m dans le cas où il n'y aurait pas d'ouvertures.

Pas de prescription pour les annexes, dépendances et abris de jardins

## ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription,

SE REFERER AUX COMMENTAIRES GRAPHIQUES ci-dessous



## ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

⋮

#### 10.1.1 Face à l'alignement d'une voie automobile

⋮

L = 6m minimum

#### 10.1.2 Par rapport aux limites séparatives

⋮

H/2 > ou = 3m

## 10.2 Hauteur maximale

·

### 10.2.1 Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole :

· △△△△△

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

### 10.2.2 Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6

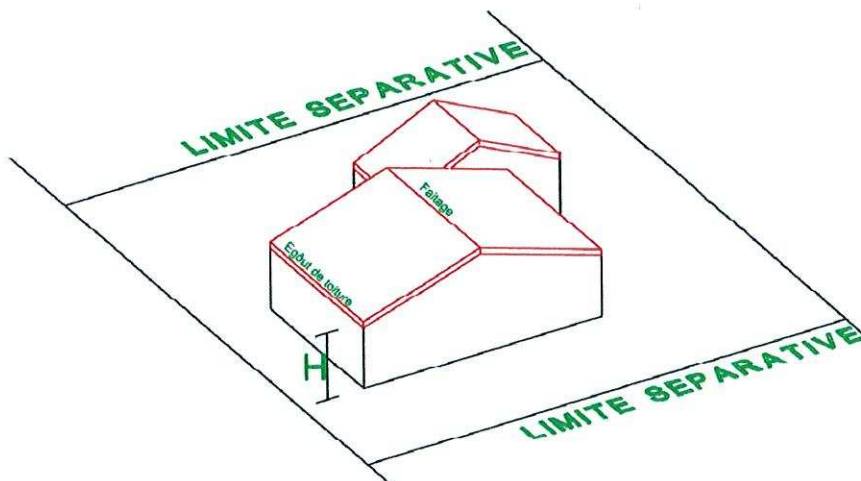
· ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

## 10.3 En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante

·

et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

SE REFERER AUX COMMENTAIRES GRAPHIQUES ci-dessous



## ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration des travaux..).

## 11.1 Dessin général des façades

### 11.1.1 Dans les alignements de façade ou murs faisant office de façade en ordre discontinu

- 11.1.1.1. Les façades ou murs faisant office de façade seront conçus et composés selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges réparties sans systématisme
- 11.1.1.2. Cette règle 11.1.1.1. ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes

### 11.1.2 Sont interdits :

- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias.
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.

## 11.2 Toitures - Volumes

### 11.2.1 Dans les alignements de façade

- 11.2.1.1. Pour les bâtiments sur rue, leur faitage suivra l'axe de la voie.
- 11.2.1.2. La toiture sera à deux pans ou à 4 pans.
- 11.2.1.3. Les toitures des constructions en angles de rues et les toitures en extrémités de bande pourront être traités à trois ou quatre pans à condition que la continuité des toitures soit assurée.
- 11.2.1.4. La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %.  
Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

### 11.2.3 Sont interdits

- Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes,
- la tôle ondulée ou papier goudronné pour les constructions à usage d'habitation
- les toitures à 2 pentes avec un cheneau central

### 11.2.4 Sont autorisés

- 11.2.4.1. Les contraires de saillies en toiture seront autorisés à condition que l'égout de toiture soit continu.
- 11.2.4.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.

- 11.2.4.3. La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site. La toiture-terrasse ne pourra excéder 20% de la surface de toiture pour une construction neuve ou réhabilitée.
- 11.2.4.4. Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.
- 11.2.4.5. Les panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité sont autorisés en toiture ; ainsi que les climatiseurs, aérothermes...

### **11.3** Enduit et coloration de façade

L  
es murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

Se référer au nuancier des couleurs annexé au PLU

### **11.4** Huisseries.

⋮

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

### **11.5** Abords

⋮

- 11.5.1. L'aménagement du terrain entre la façade ou les clôtures opaques édifiées suivant l'article 6.3. et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escaliers, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves, etc...
- 11.5.2. Le premier niveau aura son accès de plain-pied, en cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ de 5 %), et lorsque l'usoir est assez important quelques marches peuvent être aménagées le long de la façade (leur nombre sera suffisamment réduit pour ne pas justifier de garde-corps).
- 11.5.3. Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, etc...).

### **11.6** Autres

⋮

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

## **ARTICLE Ub 12** STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées, des voies publiques, sur des emplacements



aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate situés à moins de 200 mètres.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

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

- constructions à usage d'habitation existante  
2 emplacements par logement et à compter du 2<sup>ème</sup> logement
- constructions à usage d'habitation nouvelle ou ayant entraîné une démolition de l'habitation existante  
2 emplacements par logement dont un pourra être à l'extérieur de la construction.
- constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics et privés, professions libérales,  
3 emplacements pour plus de 100m<sup>2</sup> de SHON  
et par tranche de 100m<sup>2</sup>
- constructions à usage d'artisanat,  
1 emplacement pour plus de 50m<sup>2</sup> de SHON
- maison individuelle,  
3 emplacements dont 2 emplacements pourront être à l'extérieur de la construction.

La localisation des emplacements de stationnements des véhicules doit figurer au Permis de Construire.

### **ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement, les marges de reculement réservées le long des voies, ainsi que les délaissés doivent être plantées ou aménagées en espaces verts/ minéral.
- Toutes les constructions devront aménager leurs abords environnants et devront être accompagnées d'arbres d'essence locale : les essences végétales locales sont à privilégier : fruitiers (pommiers, poiriers, mirabelliers, cerisiers, noisetiers...) et les charmes, hêtres, frênes, chênes....

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

#### **ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. est fixé à 0.50

Les possibilités maximales d'occupation du sol ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S., ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

### CHAPITRE III

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBAINE

# Zone UL (loisirs) et secteur ULi

### CARACTERE DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend des activités de sports, de loisirs et culturelles qui correspond aux pôles des services du village**

**Le secteur ULi est un secteur ayant un risque connu d'humidité.**

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusé ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

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

**I SONT SOUMIS A AUTORISATION ou A DECLARATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

• Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

• Les installations et travaux divers (Parcs de stationnements, aires de jeux, dépôts de véhicules...)(article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II PRESCRIPTIONS LIEES AUX INFRASTRUTURES (Voir arrêté joint en annexe)**

- Application de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement relatif à la non-constructibilité de constructions ou installations dans une bande définie de part et d'autre de l'axe des infrastructures définies au sens du Code de la voirie routière : prescriptions liées aux voies à grande circulation.
  - RD 910 : marge de recul de 75m.
- Application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif au renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation à construire et soumis à des nuisances sonores importantes en raison de leur proximité avec des infrastructures de transport bruyantes (voies ferrées, aéroport...)
  - Ligne TGV Paris-Strasbourg : catégorie 1  
largeur du couloir affecté au bruit 300m
  - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement : côte maximale NGF 340m et de rayon 24km centré sur l'aéroport de Metz-Frescaty. (soumise à autorisation si dépassement de la côte sommitale - Art. R244-1 du Code de l'aviation Civile)
  - Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Metz-Nancy-Lorraine :
    - côte de 10m pour les obstacles minces (pylônes, cheminées) non balisés
    - côte comprise entre NGF 310 et 410m pour toute construction d'obstacle massif (bâtiments, maisons...)

**III SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (Voir arrêté joint en annexe)**

- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier concernant :
  - forêt communale de Luppy classée en EBC (Espaces boisés classés)

- étang de Luppy et ses abords classés en ZNIEFF (classement au patrimoine des richesses naturelles du département) et en EBC
- forêt domaniale des "six cantons"
- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : N°24 Vigny-Rémilly et dérivations
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : ferme de Zédrevaux

## **ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées à l'article 2

## **ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS QUE LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- Les constructions à usage de commerces et entrepôts commerciaux, équipements collectifs (aires de stationnement) liées à l'activité de sports et loisirs
- Les constructions à usage de logements des personnes dont la présence permanente sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des équipements collectifs liés aux sports et loisirs.
- Les constructions à usage de bureaux et services liés à l'activité de sports et loisirs
- Les annexes et dépendances liées à l'activité de sports et loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE**

#### ▪ **ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### ▪ **VOIRIE**

Aucune prescription n'est imposée.

#### ▪ **PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS**

En application des articles L.123.1.6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■, est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

#### **ARTICLE UL 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX**

▪ **EAU POTABLE**

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

▪ **ASSAINISSEMENT**

• **Eaux usées**

La commune ayant un zonage d'assainissement en cours, les dispositifs devront être conforme à ce zonage.

• **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public

▪ **ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut être agrafés en façade sous les toitures

#### **ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :**

▪

- De l'alignement des voies automobiles
- Du recul d'alignement indiqué au plan

**6.2 Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile**

▪

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé, soit :

$$H = L$$

**6.3 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante**

▪

et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**6.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

▪

ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

:

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

:

**7.3** HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

:

Pas de prescription

**7.4** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

:

ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

## **ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

:

**10.1.1** Face à l'alignement d'une voie automobile

:

$$H = L$$

**10.1.2** Par rapport aux limites séparatives

:

Pas de prescription

**10.2** Hauteur maximale

:

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

## **ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées, des voies publiques, sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

**ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

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

**ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER**

# **Zone 1 AU (et secteur 1 AU i)**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

**Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.**

**Le secteur 1AUi est un secteur ayant un risque connu d'humidité.**

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusé ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **I- RAPPEL**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

#### **II- SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Le projet de clôture devra obligatoirement figurer à la demande de permis de construire
- Les installations et travaux divers (Parcs de stationnements, aires de jeux, dépôts de véhicules...)(article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III PRESCRIPTIONS LIEES AUX INFRASTRUCTURES (Voir arrêté joint en annexe)**

- Application de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement relatif à la non-constructibilité de constructions ou installations dans une bande définie de part et d'autre de l'axe des infrastructures définies au sens du Code de la voirie routière : prescriptions liées aux voies à grande circulation.
  - RD 910 : marge de recul de 75m.
- Application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif au renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation à construire et soumis à des nuisances sonores importantes en raison de leur proximité avec des infrastructures de transport bruyantes (voies ferrées, aéroport...)
  - Ligne TGV Paris-Strasbourg : catégorie 1  
largeur du couloir affecté au bruit 300m
  - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement : côte maximale NGF 340m et de rayon 24km centré sur l'aéroport de Metz-

Frescaty. (soumise à autorisation si dépassement de la côte sommitale - Art. R244-1 du Code de l'aviation Civile)

- Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Metz-Nancy-Lorraine :
  - côte de 10m pour les obstacles minces (pylônes, cheminées) non balisés
  - côte comprise entre NGF 310 et 410m pour toute construction d'obstacle massif (bâtiments, maisons...)

#### **IV SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** (Voir arrêté joint en annexe)

- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier concernant :
  - forêt communale de Luppy classée en EBC (Espaces boisés classés)
  - étang de Luppy et ses abords classés en ZNIEFF (classement au patrimoine des richesses naturelles du département) et en EBC
  - forêt domaniale des "six cantons"
- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : N°24 Vigny-Rémilly et dérivations
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : ferme de Zédrevaux

### **ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- à la fonction d'entrepôt
- à l'industrie
- à l'exploitation agricole

#### **2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :**

- d'activités.

#### **3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :**

- SOUMISES A AUTORISATION
- SOUMISES A DECLARATION
- les carrières ou décharges : ouverture ou extension
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures

#### **4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes (le stationnement de caravanes sur un même terrain)
- l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage

#### **5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs

#### **6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- les garages collectifs de caravanes,



- les constructions, installations et aménagements autres que les éoliennes dont la hauteur est > à 12m et dont la SHOB est < à 2m<sup>2</sup>
- les terrains pour pratique des sports et loisirs motorisés.

## **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone.
- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement (de lotissements) comprenant voiries et stationnements et/ou au coup par coup.
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
  1. le réseau d'eau
  2. le réseau de collecte d'eaux usées,
  3. le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
  4. le réseau d'électricité,
  5. le réseau d'éclairage public,
  6. la voirie.
  7. la protection incendie

Dans le secteur 1 AU1 : les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition que des précautions techniques soient prises en compte quant au caractère humide de la zone : construites sur vide sanitaire ou en sous-sol non-aménageable.

Il est interdit de construire en dessous du niveau du terrain naturel. La construction sur sous-sol aménageable y est interdit

La dalle basse du rez-de-chaussée doit être au minimum à 0.50m au dessus du terrain naturel, en façade sur rue.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Les accès des riverains sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

La succession de garages accolés le long du domaine public sont limités à deux garages

#### **VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Dès lors une nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être desservie par une simple servitude.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour sans marche arrière (véhicules de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- Plate-forme des voies nouvelles 8.80m (hors mise en place de mobilier urbain)
- 5.20 m d'emprise pour la bande de roulement bidirectionnelle

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.80 mètre d'emprise.(Circulaire N°20000-51 du 23 juin 2000 et norme AFNOR P98-350)

Les accès des riverains sur ces voies nouvelles sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### ▪ PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■, est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

### ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux (incendie, réseau collectif d'assainissement, voirie, EDF-GDF, Télécoms, éclairage public)

#### ▪ EAU POTABLE

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

#### ▪ ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

La commune ayant un zonage d'assainissement approuvé, les dispositifs devront être conforme à ce zonage.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou directement dans la Mauchère

#### ▪ ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis

## **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Les constructions devront être édifiées en recul:**

⋮

#### **6.1.1. Du recul d'alignement indiqué au plan**

#### **6.1.2. La construction ne doit pas être implantée à moins de 6m mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante à modifier ou à créer**

### **6.2 Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile**

⋮

Pas de prescription.

### **6.3 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante**

⋮

et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

### **6.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

⋮

ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

⋮

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

⋮

### **7.3 Hauteur relative par rapport aux limites séparatives**

⋮

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la ou les limites séparatives qui ne jouxt(ent) pas la construction.

$$H/2 > \text{ou} = 3\text{m}$$

### **7.4 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante**

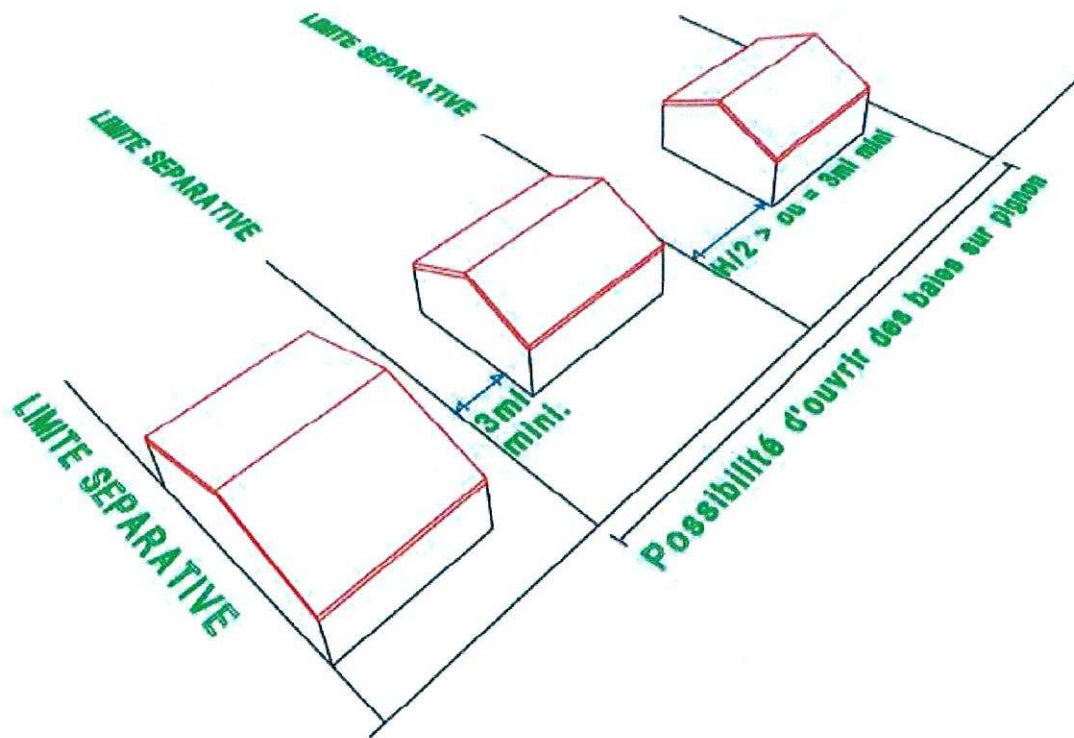
⋮

et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

### **7.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

⋮

ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.



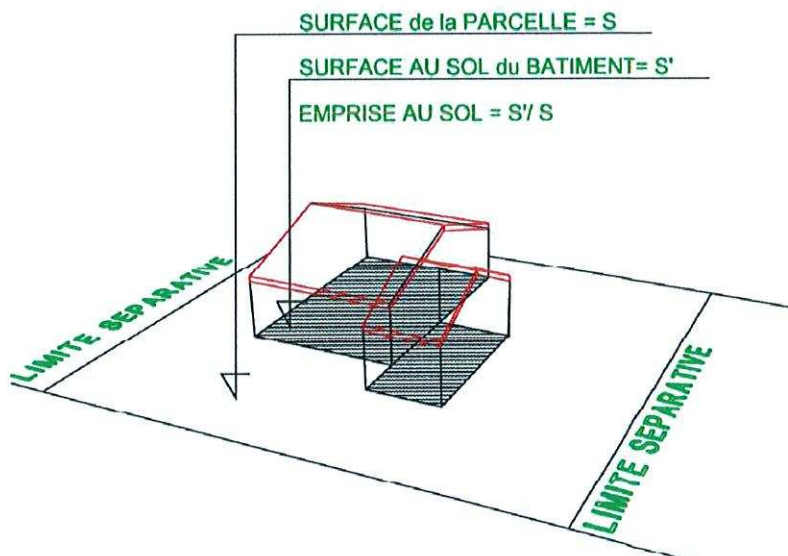
**ARTICLE 1AU 8**     **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AU 9**     **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

L'emprise des remises, abris de jardins isolés est limitée à 20m<sup>2</sup> limité par un abri par surface foncière.



## **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)**

#### **10.1.1 Face à l'alignement d'une voie automobile**

Pas de prescription.

#### **10.1.2 Par rapport aux limites séparatives**

$$H/2 > \text{ou} = 3\text{m}$$

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres à la faitière et 6 mètres à l'égoût de toiture toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...).

Cette hauteur est sera calculée en tout point par rapport au terrain naturel défini par rapport à l'égoût de toiture.

Les remises et abris de jardins isolés autorisés ne pourront excéder 3 mètres au faitage Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

### **10.3 En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante**

et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

## **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration des travaux..).
- Les panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou production d'électricité sont autorisés en toiture ainsi que les climatiseurs et aérothermes
- Pour les colorations de façades, se référer au nuancier de couleurs annexé au PLU
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

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

- constructions à usage d'habitation  
1, 2 emplacements par logement de moins de 70m<sup>2</sup>  
1,5 emplacements par logement de plus de 70m<sup>2</sup>  
3 emplacements pour une maison individuelle, dont 2 emplacements peuvent être extérieurs
- constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics et privés, professions libérales,  
1 emplacement pour 25m<sup>2</sup> de SHON

### **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts / minéral.
- Toutes les constructions devront être accompagnées de deux arbres d'essence locale : les essences végétales locales dont à privilégier : fruitiers (pommiers, poiriers, mirabelliers, cerisiers, noisetiers...) et les charmes, hêtres, frênes, chênes...

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

#### **ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. est fixé à 0.40

Les possibilités maximales d'occupation du sol ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S., ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER

# Zone 2 AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

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

#### I SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (Parcs de stationnements, aires de jeux, dépôts de véhicules...)(article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### II PRESCRIPTIONS LIEES AUX INFRASTRUTURES (Voir arrêté joint en annexe)

- Application de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement relatif à la non-constructibilité de constructions ou installations dans une bande définie de part et d'autre de l'axe des infrastructures définies au sens du Code de la voirie routière : prescriptions liées aux voies à grande circulation.
  - RD 910 : marge de recul de 75m.
- Application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif au renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation à construire et soumis à des nuisances sonores importantes en raison de leur proximité avec des infrastructures de transport bruyantes (voies ferrées, aéroport...)
  - Ligne TGV Paris-Strasbourg : catégorie 1  
largeur du couloir affecté au bruit 300m
  - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement : côte maximale NGF 340m et de rayon 24km centré sur l'aéroport de Metz-Frescaty. (soumise à autorisation si dépassement de la côte sommitale - Art. R244-1 du Code de l'aviation Civile)
  - Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Metz-Nancy-Lorraine :
    - côte de 10m pour les obstacles minces (pylônes, cheminées) non balisés
    - côte comprise entre NGF 310 et 410m pour toute construction d'obstacle massif (bâtiments, maisons...)

#### III SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (Voir arrêté joint en annexe)

- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier concernant :
  - forêt communale de Luppy classée en EBC (Espaces boisés classés)

- étang de Luppy et ses abords classés en ZNIEFF (classement au patrimoine des richesses naturelles du département) et en EBC
- forêt domaniale des "six cantons"
- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : N°24 Vigny-Rémilly et dérivations
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : ferme de Zédrevaux

#### **ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées à l'article 2

#### **ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS QUE LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- Les équipements d'infrastructures
- Les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation des équipements

#### **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE**

###### ▪ ACCES

Pas de prescription.

###### ▪ VOIRIE

Pas de prescription.

###### ▪ PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■, est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

##### **ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

##### **ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

##### **ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

###### **6.1 Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :**

±

###### **6.1.1.** De l'alignement des voies automobiles,



**6.1.2.** Du recul d'alignement indiqué au plan

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

**6.2** Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

⋮

Pas de prescription.

**6.3** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante

⋮

et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**ARTICLE 2AU 7**     **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

⋮

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

⋮

**7.3** Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

⋮

Pas de prescription.

**7.4** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante

⋮

et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**ARTICLE 2AU 8**     **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 9**     **EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 10**     **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 11**     **ASPECT EXTERIEUR**

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration des travaux..).

**ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT**

Néant.

**ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription

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

**ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



République Française  
Département de la Moselle

Commune de LUPPY  
11 Rue Principale  
57280 LUPPY

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE

# Zone A

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles : zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

#### I SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### II PRESCRIPTIONS LIEES AUX INFRASTRUCTURES (Voir arrêté joint en annexe)

- Application de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement relatif à la non-constructibilité de constructions ou installations dans une bande définie de part et d'autre de l'axe des infrastructures définies au sens du Code de la voirie routière : prescriptions liées aux voies à grande circulation.
  - RD 910 : marge de recul de 75m.
- Application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif au renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation à construire et soumis à des nuisances sonores importantes en raison de leur proximité avec des infrastructures de transport bruyantes (voies ferrées, aéroport...)
  - Ligne TGV Paris-Strasbourg : catégorie 1
    - largeur du couloir affecté au bruit 300m
  - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement : côte maximale NGF 340m et de rayon 24km centré sur l'aéroport de Metz-Frescaty. (soumise à autorisation si dépassement de la côte sommitale - Art. R244-1 du Code de l'aviation Civile)
  - Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Metz-Nancy-Lorraine :
    - côte de 10m pour les obstacles minces (pylônes, cheminées) non balisés
    - côte comprise entre NGF 310 et 410m pour toute construction d'obstacle massif (bâtiments, maisons...)

#### III SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (Voir arrêté joint en annexe)

- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier concernant :
  - forêt communale de Luppy classée en EBC (Espaces boisés classés)

- étang de Luppy et ses abords classés en ZNIEFF (classement au patrimoine des richesses naturelles du département) et en EBC
- forêt domaniale des "six cantons"
- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : N°24 Vigny-Rémilly et dérivations
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : ferme de Zédrevaux

## **ARTICLE A 1**      **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées à l'article 2

## **ARTICLE A 2**      **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif

;

**2.2** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

;

## **SECTION II**      **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3**      **ACCES ET VOIRIE**

#### ▪ **ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

#### ▪ **VOIRIE**

Pas de prescription.

#### ▪ **PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS**

En application des articles L.123.1.6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■, est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

### **ARTICLE A 4**      **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ▪ **EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

▪ **ASSAINISSEMENT**

• **Eaux usées**

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

• **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

**ARTICLE A 5**                    **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE A 6**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

**6.1.1.** A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 m de l'axe des routes départementales.

**6.2** **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT D'UNE VOIE AUTOMOBILE**

⋮

Pas de prescription.

**6.3** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction

**6.4** Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

**7.1** Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant la zone N.

**7.2** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

$$H/2 > \text{ou} = 5\text{m}$$

**7.3** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**7.4** Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

## **ARTICLE A 8**            **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE A 9**            **EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE A 10**        **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1** Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

±

#### **10.1.1** Face à l'alignement d'une voie automobile

±

Pas de prescription.

#### **10.1.2** Par rapport aux limites séparatives

±

Pas de prescription.

### **10.2** Hauteur maximale

**10.2.1** La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...  
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation

±

**10.2.2** Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus haute que le bâtiment existant.

±

**10.2.3** Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

±

## **ARTICLE A 11**        **ASPECT EXTERIEUR**

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration des travaux..).

#### **11.1 Toitures - Volumes**

**11.1.1** La pente des toitures des constructions à usage d'habitations est en principe de 50% ou 26.5° avec une tolérance de + ou- 10%

**11.1.2** La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.

**11.1.3** Les toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments.

**11.1.4** Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructures.

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

**11.3** Toutes les constructions devront aménager leurs abords environnants et devront être accompagnées de deux arbres d'essence locale : les essences végétales locales sont à privilégier : fruitiers (pommiers, poiriers, mirabelliers, cerisiers, noisetiers...) et les charmes, hêtres, frênes, chênes....

**11.4** Sont autorisés les panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité sont autorisés en toiture ; ainsi que les climatiseurs, aérothermes...

#### **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Une réflexion paysagère du bâtiment dans son environnement est conseillée

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

#### **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.



## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

# Zone N

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ont été délimités les secteurs suivants :

- Nh = Naturel habitat (habitat extérieur au village )
- Nv = Naturel Vergers
- Nj = Naturel Jardins
- Nf = Naturel Forêts
- N TGV = emprise de la voie à grande vitesse
- N cont. = déviation du village
- Npe = protection des réserves en eau potable

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

#### I SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### II PRESCRIPTIONS LIEES AUX INFRASTRUCTURES (Voir arrêté joint en annexe)

- Application de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement relatif à la non-constructibilité de constructions ou installations dans une bande définie de part et d'autre de l'axe des infrastructures définies au sens du Code de la voirie routière : prescriptions liées aux voies à grande circulation.
  - RD 910 : marge de recul de 75m.
- Application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif au renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation à construire et soumis à des nuisances sonores importantes en raison de leur proximité avec des infrastructures de transport bruyantes (voies ferrées, aéroport...)
  - Ligne TGV Paris-Strasbourg : catégorie 1  
largeur du couloir affecté au bruit 300m
  - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement : côte maximale NGF 340m et de rayon 24km centré sur l'aéroport de Metz-Frescaty. (soumise à autorisation si dépassement de la côte sommitale - Art. R244-1 du Code de l'aviation Civile)
  - Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Metz-Nancy-Lorraine :
    - côte de 10m pour les obstacles minces (pylônes, cheminées) non balisés

- côte comprise entre NGF 310 et 410m pour toute construction d'obstacle massif (bâtiments, maisons...)

### III SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (Voir arrêté joint en annexe)

- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier concernant :
  - forêt communale de Luppy classée en EBC (Espaces boisés classés)
  - étang de Luppy et ses abords classés en ZNIEFF (classement au patrimoine des richesses naturelles du département) et en EBC
  - forêt domaniale des "six cantons"
- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : N°24 Vigny-Rémilly et dérivations
  - Réseau moyenne tension 17,5kV : ferme de Zédrevaux

## ARTICLE N 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées à l'article 2

## ARTICLE N 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1 Dans la zone N et ses secteurs

±

- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements

### 2.2 Dans le secteur Nh

±

- Toute extension est interdite
- Seules, des transformations, des changements de destination, des annexes et dépendances des constructions existantes sont autorisées

### 2.3 Dans le secteur Nv

±

- Les abris de jardins dans les conditions prévues aux articles 9 et 10

### 2.4 Dans le secteur Nj

±

- Les abris de jardins dans les conditions prévues aux articles 9 et 10

### 2.5 Dans le secteur Nf

±

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière (nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- Les abris de chasse dans les conditions prévues aux articles 9 et 10

### 2.6 Dans le secteur Ncont.

±

- les constructions ou installations sont interdites (...) dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation

### 2.7 Dans le secteur NTGV

±

- les constructions ou installations sont interdites (...) dans une bande de 300 mètres correspondant au couloir de bruit

**2.8. Dans le secteur Npe**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources en eau potable

**SECTION II      CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 3      ACCES ET VOIRIE**

▪ **ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

▪ **VOIRIE**

Pas de prescription.

▪ **PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS**

En application des articles L.123.1.6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■, est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

**ARTICLE N4      DESSERTER PAR LES RESEAUX**

▪ **EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

▪ **ASSAINISSEMENT**

• **Eaux usées**

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

• **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux

visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

## **ARTICLE N 5**            **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE N 6**            **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

**6.1.1.** A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 m de l'axe des routes départementales.

**6.2** **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT D'UNE VOIE AUTOMOBILE**

±

Pas de prescription.

**6.3** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction

±

**6.4** Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

±

## **ARTICLE N 7**            **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière sauf dans le secteur Nh où les constructions pourront être édifiées en limite.

±

**7.2** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres, sauf dans le secteur Nh.

±

**7.3** **Dans le secteur Nh** : En cas de sinistre, la reconstruction sera réalisée à l'identique de l'existant

±

**7.4** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

±

**7.5** Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

±

## **ARTICLE N 8**            **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE N 9**            **EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription, sauf en ce qui concerne

**9.1.** Le secteur Nv : l'emprise des abris des jardins est limité à 15m<sup>2</sup> limités à 1 abri par surface foncière sans extension possible

**9.2.** Le secteur Nj : l'emprise des abris des jardins est limité à 20m<sup>2</sup> limités à 1 abri par surface foncière sans extension possible

**9.3.** Le secteur Nf : l'emprise des abris de chasse est limité à 15m<sup>2</sup>

## **ARTICLE N 10**            **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

±

Pas de prescription.

**10.2** Hauteur maximale

P

as de prescription sauf en ce qui concerne

**10.2.1** Le secteur Nv : la hauteur maximale des abris de jardins est limité à 3,50m, toute superstructure comprise

±

**10.2.2** Le secteur Nj : la hauteur maximale des abris de jardins est limité à 3m, toute superstructure comprise

±

**10.2.3** Le secteur Nf : la hauteur maximale des abris de chasse est limité à 3,50 m, toute superstructure comprise

±

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation

## **ARTICLE N 11**            **ASPECT EXTERIEUR**

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

**11.1** les abris de jardins et de chasse réalisés avec des matériels hétéroclites et de récupération sont interdits.

±

**11.2** les abris de jardins et de chasse réalisés avec des matériaux te type tôle ondulée sont interdits

±

**11.3** les toitures des abris de jardins et de chasse seront mono pente ou à deux pans, ne dépassant pas 3m au point le plus haut du faitage

±

## **ARTICLE N 12**            **STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE N 13**      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription

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

**ARTICLE N 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

# ANNEXES



République Française  
Département de la Moselle

Commune de LUPPY  
11 Rue Principale  
57280 LUPPY

## **1. Définition des emplacements réservés aux équipements.**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

## **2. Définition des espaces boisés classés**

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévus à l'article L.312.1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article de la loi N° 63.810 du 06 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

### **3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.**

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise et le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette où le nombre de mètre cube susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant de la demande est déduit des possibilités de construction.

- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisée à reporter sur la partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

- Dans ces zones N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus ; à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.



#### **4. Définitions utiles**

##### **a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.**

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443.3 - R.443.5.3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

##### **b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.**

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

##### **c) Les parcs résidentiels de loisirs.**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article.R.443-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

##### **d) Les installations et travaux divers.**

Ces opérations sont de trois sortes :

- ⇒ Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

##### **L'article R111-2**

*Article R111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976).* « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique».

##### **L'article R111-3**

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondations, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales. Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret N° 59-701 du 4 juin 1959 relatif à la procédure

d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal et de la Commission Départementale.

#### L'article R111-3-2

*Article R111-3-2 (D. n° 77-755, 7 juillet 1977).* « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### L'article R111-4

*Article R111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977).* « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

#### L'article R111-14<sup>1</sup>

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

- a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations.
- b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière.

<sup>1</sup> **Commentaire :** L'article R 111-14 ne s'applique que dans les zones AU et N du PLU.

En dehors de la zone urbaine U du PLU, la commune n'est pas obligée de viabiliser les terrains.

L'existence de réseau ( voirie, assainissement, eau) est cependant obligatoire pour obtenir le droit de construire sauf dans certains cas très limités tels que hangars agricoles, abris de jardins de moins de 6m<sup>2</sup>.

Les travaux nécessaires à l'établissement des réseaux doivent alors être financés par le constructeur si la commune n'accepte pas de les financer elle-même et doivent être réalisés sous sa responsabilité par la commune.

Il en est de même des autres travaux visés à l'article R 111-14 dont le financement peut-être imposé au constructeur.

Il est rappelé par l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, que « lorsque des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de la construction projetée, le permis de construire ne peut être accordé, si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public, les dits travaux doivent être exécutés. »

- c) la construction des locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés.
- d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les dispositions du b) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du b) ne sont pas applicables dans les communes ou parties de commune où est instituée la Taxe Locale d'Equipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1 de l'article 1585 A du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir.

#### L'article R111-14-2

*Article R111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977).* « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

#### L'article R111-15

*Article R111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986).* « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R122-22 ».

#### L'article R111-21

*Article R111-21 (D n° 76.276, 29 mars 1976, D n° 77.755 7 juillet 1977).*  
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- 2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme
  - Article L145-1  
(Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
  - Article L147-1  
(Loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

- 3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération  
L'autorité compétente peut à statuer dans des conditions définies à l'article L.111.8. dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- article L111-10 : projet de travaux publics  
Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8. dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Les sursis à statuer ne peuvent être prononcés que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural :  
remembrement - aménagement.

#### 4. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

##### L'article L 421-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
  1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
  2. Les zones d'aménagement concerté ;
  3. Les zones de préemption (Périmètre du Droit de Préemption Urbain DPU) délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
  4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbaine définie par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
  5. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants.
7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L421-3 (Loi N 76-1285 du 31.12.1976, Loi N77-2-3 du 3.1.1977).

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur

destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

8. 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 en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le montant de cette participation ne peut excéder 12.195,00€ par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

9. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R315-36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.