

Commune de AY-SUR-MOSELLE (57)

MODIFICATION DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement littéral

*Dossier notification*



## PLAN LOCAL D'URBANISME D'AY-SUR-MOSELLE

### REGLEMENT

## TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AY-SUR-MOSELLE, délimité sur le plan n°4.a. "Territoire communal" à l'échelle de 1/5000<sup>e</sup> et sur le plan n°4.b. "Village" à l'échelle de 1/2000<sup>e</sup> par tiretés entrecoupés de croix.

### **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.11127 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public 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 sur le territoire communal :

#### L'article R. 111-2

« 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. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

#### L'article R. 111-3-2

« 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 R. 111-4

« 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.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux".

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 R. 111-14-2

« 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 R. 111-15

« 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 approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22 ».

#### L'article R. 111-21

« 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 ».

### **II. 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 L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :**

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L.111-10 : projet de travaux publics
- article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
- article L.311-2 : Z.A.C.
- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

### **III. Opérations d'utilité publique :**

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

### **IV.S'ajoutent aux règles 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, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U..**

V. 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 L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 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 L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article L.126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut se substituer à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

VI. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

#### Article L. 421-3

"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>e</sup> du titre 1<sup>e</sup> du livre 1<sup>e</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 L.111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

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 construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, 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>e</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 euros 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 urbains, est 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.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. 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>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L.720-5 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 de plancher 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 L.720-5 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."

**VII. 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 R.315-36a) 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 R.315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 2 figure 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", agricoles "zones A" et naturelles "zones N".

### **I - LES ZONES URBAINES**

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 ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

#### **La zone Ua**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien du village, où les constructions sont implantées en ordre continu.

#### **La zone Ub**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village (des années 50 à nos jours).

#### **La zone Ue**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements et aménagements publics.

#### **La zone Ux**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités économiques, principalement des activités industrielles. Elle correspond à une partie de la Z.A.C. intercommunale dite "Pôle industriel Nord Métropole Lorraine".

#### **La zone Uy**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités économiques, principalement des activités artisanales. Elle correspond à la zone artisanale intercommunale "Velers Jacques".

### **II - LES ZONES A URBANISER**

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

*Rappel : 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 planter 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 prévus 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 planter 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.*

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

#### **La zone 1AU et le secteur de zone 1AUi**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future partiellement équipée, destinée principalement à l'habitat. La zone comprend un secteur 1AUi (inondable).

#### **La zone 1AUe**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, destinée à la réalisation d'un éco-quartier.

### **III - LES ZONES AGRICOLES**

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est:

#### **La zone A**

Sont classés en zone agricole A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

### **IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est:

#### **La zone N et le secteur de zone Nj**

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.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cependant, en règle générale, les constructions y sont interdites.

La zone N comprend un secteur de zone : le secteur Nj (zone naturelle de jardins et de vergers à protéger) et un secteur Ne (correspondant à la protection de la station d'épuration du Syndicat intercommunal d'assainissement de la Barche et autorisant son évolution).

---

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

## **ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions éditées 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.

## **ARTICLE 6 - 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.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

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

## **ARTICLE 7 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet coordonnateur de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Région Lorraine - le 15 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le P.L.U. doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

## **ARTICLE 8 - 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 (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 -

03.87.56.41.10), 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 3222 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 ».



## PLAN LOCAL D'URBANISME D'AY-SUR-MOSELLE

### REGLEMENT

# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### CARACTERE DE LA ZONE

La **zone Ua** est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien du village ; les constructions y sont principalement implantées en ordre continu. Cette zone comprend de l'habitat, des commerces, des services et des bureaux.

La zone Ua est concernée par des risques d'inondations, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques "inondations"** (P.P.R.i) d'AY-SUR-MOSELLE, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés par une trame grisée.

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

#### - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

#### Sont interdites :

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage :
  - d'activité
3. Les installations classées soumises à autorisation et déclaration
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères 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 (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Ua 2 - alinéa 4
  - les aires de sports ouvertes au public

7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole .

## **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les dépendances de constructions d'habitation, à condition qu'elles n'abritent pas d'élevage autre que domestique (volaille, lapins).
2. Les constructions destinées à une fonction d'annexe (garage, ...), à condition que leurs caractéristiques répondent aux règles des articles Ua 10 et Ua 11.
3. Les activités d'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations d'AY-SUR-MOSELLE.
6. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.1 et de la R.D.55, repérés au "Document graphique annexe" (annexe 5.i. du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

### **ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la digue de protection des crues de la Moselle, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors zone agglomérée, la création de tout accès individuel nouveau sur la R.D.1 ou la R.D.55 est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
5. Tout nouveau projet de construction situé rue GILBERT ou rue du CHATEAU, vu les morphologies spécifiques de ces rues, devra faire l'objet d'une concertation avec les services de la mairie au sujet du traitement des accès au dit projet.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. 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.
4. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole  , devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

La commune d'AY-SUR-MOSELLE étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif intercommunal (collecte et épuration), dont la gestion est assurée par la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz, le raccordement au réseau de collecte de toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif pourra être autorisé. L'installation devra toutefois être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, dès que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (récupérateurs d'eau, puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, sauf création de plans d'eau).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

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

Dans les secteurs construits en ordre continu identifiés par le figuré  :

1. Toute construction doit s'implanter au ras de l'alignement des voies publiques ou privées, ou dans le prolongement des constructions voisines préexistantes, lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
2. Les constructions en seconde ligne sont autorisées, à condition qu'il existe un front bâti continu à l'avant et que les constructions de seconde ligne respectent les prescriptions de hauteur définies à l'article UA 10.

Dans les autres secteurs :

3. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Dans toute la zone UA :

4. Aucune construction n'est autorisée en avant de la construction principale.
5. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après et reportées sur le règlement graphique :
  - R.D.1 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise d'emprise foncière départementale.
6. Rappel : hors zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
7. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
8. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Dans les secteurs construits en ordre continu identifiés par le figuré  : Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
2. Dans les autres secteurs : À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.  
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
4. La hauteur hors-tout des constructions implantées en seconde ligne doit être inférieure à celle de la construction implantée à l'avant, afin que les constructions de seconde ligne ne soient pas visibles depuis le domaine public.
5. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition urbaine globale à savoir la rue, la place, l'îlot.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

### a1) Formes et volumes

1. Dans les secteurs construits en ordre continu identifiés par le figuré  :

  - Seules les toitures deux pans sont admises en façade sur rue. Le faîte sera parallèle à la rue.
  - La pente des toitures devra être comprise dans la "fourchette" donnée par la pente des toitures voisines.
  - Les toitures terrasses sont interdites en façade sur rue, mais admises en façade arrière, à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

2. Dans les autres secteurs :

  - Le faîte des toitures à deux pans sera parallèle à la rue. La pente des toitures devra se situer entre 25° et 35°.
  - Les toitures terrasses sont interdites en façade sur rue, mais admises en façade arrière, à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.
  - Les toitures à 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments situés sur des parcelles à l'angle de deux rues et des bâtiments de facture imposante.

3. Dans toute la zone Ua :
  - Des extensions de type "vêranda" peuvent être autorisées, en façade arrière, à condition qu'elles soient situées dans le prolongement du volume de la maison existante, dans la limite de 15 % de l'emprise au sol de la construction et 20 m<sup>2</sup> maximum, et à condition qu'elles soient couvertes de tuiles en terre cuite de couleur rouge à rouge foncé, ou de matériaux transparents du type verre ou polycarbonate multicouche.
  - Interdites en façade sur rue, les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
  - En façade sur rue : Les panneaux et capteurs solaires en toiture sont autorisés. Afin d'assurer leur intégration, leur implantation devra rechercher un alignement avec les ouvertures de la façade au-dessus de laquelle ils s'implantent.

### a2) Matériaux

- Les matériaux de couverture autorisés pour les constructions principales et les annexes sont ceux présentant l'aspect des tuiles en terre cuite de couleur rouge à brun. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, vérandas, fenêtres de toit et dispositifs de production d'énergie solaire.
- L'emploi de matériaux de fortune est interdit, y compris pour les abris de jardin et les annexes.

### b) Façades et murs

- Les façades des constructions principales et leurs annexes présenteront une coloration correspondant aux tons pierre à sable ou de couleurs pastel (gris clair compris).
- L'utilisation du blanc pur est interdite.
- Une seule couleur sera utilisée pour la construction et ses extensions éventuelles. Un ton différent pourra être utilisé pour les encadrements de portes et d'ouvertures et pour le soubassement.
- Les dessins et motifs (bande, fresque...) sont interdits.
- Les éléments en pierre de taille ne devront pas être recouverts.
- Le bardage, y compris bois, devra impérativement respecter les colorations autorisées.
- Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

- L'emploi de matériaux de fortune est interdit, y compris pour les abris de jardin et les annexes.
- A condition d'être en bon état, les maçonneries traditionnelles (linteaux, corniches, encadrements de baies en pierre de taille...) seront conservées et si possible restaurées. En cas de remplacement, elles seront restituées selon leur aspect et leur matériau d'origine. En outre, leur mise en peinture est interdite.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en plaquettes de pierre ou carrelages sont interdits.
- Les dispositifs extérieurs des climatiseurs ou le groupe extérieur d'une pompe à chaleur seront implantés en cherchant leur meilleure dissimulation possible vis-à-vis du domaine public.

#### c) Percements et fermetures

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets).
- L'usage des couleurs criardes est interdit pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets).
- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et soient le moins visibles depuis l'espace public. Les caissons de volets roulants ne devront en aucun cas être implantés en saillie de la façade.
- La (les) porte(s) de garage devra(ont) être dans les mêmes tons que la porte d'entrée.
- En façade avant sur rue, les percements devront être plus hauts que larges.
- À condition d'être en bon état, les encadrements en pierre de taille devront être préservés, même si le percement est comblé.
- En façade sur rue, Sont interdits :
  - la suppression des volets battants.
  - les balcons en façade sur rue.

#### d) Murs et clôtures

##### Clôtures en limite du domaine public

1. Par clôture en limite du domaine public on entend clôture située entre la façade principale et l'alignement du domaine public.
2. Les clôtures seront constituées d'une maçonnerie jusqu'à 60 cm de hauteur éventuellement surmontée d'un dispositif à clairevoie.
3. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre
4. Les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie, en privilégiant les espèces locales si possibles diversifiées.
5. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
6. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
7. Les clôtures en maçonnerie ou peintes présenteront une coloration correspondant aux tons pierre à sable ou de couleurs pastel (gris clair compris).

##### Clôtures en limite séparative

1. La hauteur absolue des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. Les clôtures pourront être constituées ou doublées d'une haie, en privilégiant les espèces locales si possibles diversifiées.
3. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

5. Les clôtures en maçonnerie ou peintes présenteront une coloration correspondant aux tons pierre à sable ou de couleurs pastel (gris clair compris).

**Clôtures en limite du domaine public dans les secteurs continus identifiés par le figuré**



:

Si la clôture s'inscrit dans le prolongement de 2 façades en ordre continu, la clôture sera implantée dans le prolongement des façades et sera constituée d'un mur plein d'une hauteur de 2 m.

**e) Adaptation au terrain naturel**

- Afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0,50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel, au niveau de la façade sur rue.

**III - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole** 

- la démolition ou la destruction est interdite ;
- toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément - pour cela, tout travaux sera soumis à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Moselle ;
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

**IV - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.**

**ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Logement

2 emplacements

Hébergement touristique (hôtel, gîte rural, chambres d'hôtes)

1 emplacement par chambre jusqu'à la 5e chambre, 2 emplacements par chambres à partir de la 6e chambre

Restaurant

1 emplacement pour 12 m<sup>2</sup> de salle

Commerce supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

1 emplacement pour 40 m<sup>2</sup>

Salles de cinéma, réunions, spectacles

1 emplacement pour 10 places

Bureaux

1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup>

Maison de retraite

1 emplacement pour 10 lits

Artisanat, atelier automobile

1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou

établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Par "emplacement", on entend "hors accès garage".

En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.
4. 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>e</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
5. cf. *titre I - Dispositions générales, article 2 alinéa VI.*

### **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces extérieurs hors construction devront être perméables. Seules les terrasses de moins de 40 m<sup>2</sup> pourront être aménagées avec des matériaux imperméables. Les surfaces liées aux voies d'accès devront être aménagées avec des matériaux perméables.
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
3. Les éléments paysagers (arbre, parc, ...) repérés au plan de zonage par le symbole  devront, en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, être conservés.

Toutefois, si nécessaire, leur modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

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

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone Ub** est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village (des années 50 à nos jours). Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs (aires de jeux, ...).

La zone Ub est concernée par des risques d'inondations, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques "inondations"** (P.P.R.i) d'AY-SUR-MOSELLE, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés par une trame grisée.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage d'activité
3. Les installations classées soumises à autorisation et déclaration
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères 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 (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Ub 2 - alinéa 4
7. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "terrains cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré [redacted], les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardin.

## **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les dépendances de constructions d'habitation, à condition qu'elles n'abritent pas d'élevage autre que domestique (volaille, lapins).
2. Les constructions destinées :
  - à une fonction d'annexe (garage, ...), à condition que leurs caractéristiques répondent aux règles des articles Ub 9, Ub 10 et Ub 11,
  - à des activités d'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les activités d'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations d'AY-SUR-MOSELLE.
6. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.1 et de la R.D.55, repérés au "Document graphique annexe" (annexe 5.i. du P.L.U.) par le symbole  , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

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

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la digue de protection des crues de la Moselle, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors zone agglomérée, la création de tout accès individuel nouveau sur la R.D.1 ou la R.D.55 est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

3. 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.
4. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole  , devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

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

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

La commune d'AY-SUR-MOSELLE étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif intercommunal (collecte et épuration), dont la gestion est assurée par la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz, le raccordement au réseau de collecte de toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif pourra être autorisé. L'installation devra toutefois être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, dès que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (récupérateurs d'eau, puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, sauf création de plans d'eau).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer, **à l'exception de la rue des Fauvettes, de la rue des Mésanges et de la rue des Pinsons**, où ce recul est ramené à 3 mètres.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le but de former une unité architecturale : dans ce cas, la façade sur rue de la construction principale devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
3. Pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres vis-à-vis de l'emprise de l'une des voies, le recul vis-à-vis de l'autre ou des autres voies étant ramené à 3 mètres.
4. Les constructions en seconde ligne sont autorisées.
5. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après et reportées sur le règlement graphique :
  - R.D.1 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale ;
  - R.D.55 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale.
6. Rappel : hors zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
7. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
8. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
9. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

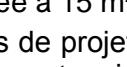
## **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain, à l'exception des immeubles collectifs pour lesquels l'emprise au sol totale est limitée à 40 % de la surface du terrain.
2. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "terrains cultivés", repérés au plan par le  figuré  l'emprise au sol maximale des abris de jardins, annexes et dépendances est fixée à 15 m<sup>2</sup>.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres à l'égout ou à 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.  
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
4. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "terrains cultivés", repérés au plan par le  figuré  la hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3,50 mètres du terrain naturel.
5. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

##### *a1) Formes et volumes*

- Le faîte principal des toitures à deux pans sera parallèle à la rue.
  - La pente des toitures devra alors se situer entre 25° et 35°.
  - Les toitures terrasses, à 3 ou 4 pans sont autorisées.
- 
- Des extensions de type "vêranda" sont autorisées, à condition qu'elles soient situées dans le prolongement du volume de la maison existante.
  - Interdites en façade sur rue, les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
  - Les panneaux et capteurs solaires en toiture sont autorisés, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins. Ils devront être le moins visible possible depuis le domaine public.

##### *a2) Matériaux*

- Les matériaux de couverture autorisés pour les constructions principales et leurs annexes sont ceux présentant l'aspect des tuiles en terre cuite de couleur rouge à brun et les matériaux gris anthracite et noirs. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, vêrandas, fenêtres de toit et dispositifs de production d'énergie solaire.
- La couleur de la toiture des annexes devra être identique à la couleur de la toiture de la construction principale à laquelle elles sont liées. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin.
- La couleur de la toiture des extensions des constructions devra être identique à la couleur de la toiture du volume principal.
- L'emploi de matériaux de fortune est interdit, y compris pour les abris de jardin et les annexes.

#### **b) Façades et murs**

- Les façades des constructions principales et leurs annexes présenteront une coloration correspondant aux tons pierre à sable ou de couleurs pastel (gris clair compris).
- L'utilisation du blanc pur est interdite.
- Une seule couleur sera utilisée pour la construction et ses extensions éventuelles. Un ton différent pourra être utilisé pour les encadrements de portes et d'ouvertures et pour le soubassement.
- Les dessins et motifs (bande, fresque...) sont interdits.

- Le bardage, devra impérativement respecter les colorations autorisées. Cette prescription ne s'applique pas au bardage bois qui pourront restés dans leurs coloris naturels.
- Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
- L'emploi de matériaux de fortune est interdit, y compris pour les abris de jardin et les annexes.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en plaquettes de pierre ou carrelages sont interdits.
- Les dispositifs extérieurs des climatiseurs ou le groupe extérieur d'une pompe à chaleur seront implantés en cherchant leur meilleure dissimulation possible vis-à-vis du domaine public.

#### c) Percements et fermetures

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets).
- L'usage des couleurs criardes est interdit pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets).
- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et soient le moins visibles depuis l'espace public. Les caissons de volets roulants ne devront en aucun cas être implantés en saillie de la façade.
- La (les) porte(s) de garage devra(ont) être dans les mêmes tons que la porte d'entrée.
- Les balcons en façade sur rue sont autorisés.
- Les portes de garage sectionnelles sont autorisées.

#### d) Murs et clôtures

##### Clôtures en limite du domaine public

1. Par clôture en limite du domaine public on entend clôture située entre la façade principale et l'alignement du domaine public.
2. Les clôtures seront constituées d'une maçonnerie jusqu'à 60 cm de hauteur éventuellement surmontée d'un dispositif à clairevoie.
3. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre
4. Les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie, en privilégiant les espèces locales si possibles diversifiées.
5. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
6. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
7. Les clôtures en maçonnerie ou peintes présenteront une coloration correspondant aux tons pierre à sable ou de couleurs pastel (gris clair compris).

##### Clôtures en limite séparative

1. La hauteur absolue des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. Les clôtures pourront être constituées ou doublées d'une haie, en privilégiant les espèces locales si possibles diversifiées.
3. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

5. Les clôtures en maçonnerie ou peintes présenteront une coloration correspondant aux tons pierre à sable ou de couleurs pastel (gris clair compris).

#### e) Adaptation au terrain naturel

- Afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0,50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel, au niveau de la façade sur rue.

**III** - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :	
Maison individuelle	3 emplacements, dont 1 au moins pour le stationnement "de midi", aménagé en aérien, hors accès garage et non clos
Logement de 1 à 4 pièces (studio inclus)	2 emplacements, dont 1 au moins pour le stationnement "de midi", aménagé en aérien, hors accès garage et non clos
Logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements, dont 1 au moins pour le stationnement "de midi", aménagé en aérien, hors accès garage et non clos
Hébergement touristique (hôtel, gîte rural, chambres d'hôtes)	1 emplacement par chambre jusqu'à la 5e chambre, 2 emplacements par chambres à partir de la 6e chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
Bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Artisanat, atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.  
Par "emplacement", on entend "hors accès garage".
4. 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>e</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
5. cf. titre I - Dispositions générales, article 2 alinéa VI.

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

1. Les espaces extérieurs hors construction devront être perméables. Seules les terrasses de moins de 40 m<sup>2</sup> pourront être aménagées avec des matériaux imperméables. Les surfaces liées aux voies d'accès devront être aménagées avec des matériaux perméables.
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
3. Les éléments paysagers (arbre, parc, ...) repérés au plan de zonage par le symbole



devront, en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, être conservés.

Toutefois, si nécessaire, leur modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

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

#### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone Ue** est une zone urbaine réservée aux équipements et aménagements publics ou collectifs (plateau sportif, groupe scolaire, ...).

Elle est concernée par des risques d'inondations, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques "inondations"** (P.P.R.i) d'AY-SUR-MOSELLE, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés par une trame grisée.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'hébergement hôtelier
  - à des activités industrielles
  - à des activités artisanales
  - à des activités de commerce - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage :
  - d'habitation
  - d'activité
3. Les installations classées :
  - soumises à déclaration
  - soumises à autorisation
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères 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 (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Ue 2 - alinéa 2

7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole  .

## **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et requise pour assurer le gardiennage des établissements et équipements publics de la zone.
  - à des activités de bureaux ou de services, à condition qu'elles soient liées à la vocation dominante de la zone
  - à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à la vocation dominante de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations d'AY-SUR-MOSELLE.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.1 et de la R.D.55, repérés au "Document graphique annexe" (annexe 5.i. du P.L.U.) par le symbole  , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

### **ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la digue de protection des crues de la Moselle, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors zone agglomérée, la création de tout accès individuel nouveau sur la R.D.55 est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise, avec bande de roulement d'au moins 4,50 mètres.
3. 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.
4. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole  , devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

La commune d'AY-SUR-MOSELLE étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif intercommunal (collecte et épuration), dont la gestion est assurée par la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz, le raccordement au réseau de collecte de toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif pourra être autorisé. L'installation devra toutefois être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, dès que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (récupérateurs d'eau, puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, sauf création de plans d'eau).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## **ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le but de former une unité architecturale : dans ce cas, la façade sur rue de la construction principale devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après et reportées sur le règlement graphique :
  - R.D.1 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale;
  - - R.D.55 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale.
4. Rappel : hors zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
5. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons, l'adaptation au sol.

### **II - Prescriptions particulières** Pas de prescription.

- Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  .

- la démolition ou la destruction est interdite ;
- toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément - pour cela, tout travaux sera soumis à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Moselle ;
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

**III** - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement lié aux activités de la zone.

## **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces extérieurs hors construction devront être perméables. Seules les terrasses de moins de 40 m<sup>2</sup> pourront être aménagées avec des matériaux imperméables. Les surfaces liées aux voies d'accès devront être aménagées avec des matériaux perméables.
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

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

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone UX** est une zone urbaine réservée aux activités économiques, principalement des activités industrielles (usine PSA Peugeot Citroën de Trémery). Elle reprend les limites de la Z.A.C. intercommunale dite du "Pôle industriel Nord Métropole Lorraine".

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

#### - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdites :

1. Les constructions destinées :
  - à l'hébergement hôtelier
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage :
  - d'habitation
  - d'activité
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UX 2 - alinéa 3
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
6. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole 

### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

**1. Les constructions destinées :**

- à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.
- à la fonction d'entrepôt, à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

**2. Les installations classées :**

- soumises à déclaration, - soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive).

À ce propos, le demandeur fournira aux collectivités une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour les limiter dans le cadre de son projet.

**3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.****4. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.1, repérés au "Document graphique annexe" (annexe 5.i. du P.L.U.) par le symbole ~~~~, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments affectés par le bruit.****SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès****1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :**

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

**2. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.**

Cependant, le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

**3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la digue de protection des crues de la Moselle, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.**

La création de tout nouvel accès carrossable ou voie privée sur la Voie Verte intercommunale est interdite.

La création de tout nouvel accès carrossable ou voie privée sur la R.D.1 et la R.D. 55 est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

**4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.**

**II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 15 mètres d'emprise dont 7 mètres de chaussée pour les voies principales, et 10 mètres d'emprise dont 7 mètres de chaussée pour les voies secondaires.
3. 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.

**ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.

**II - Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée aux réseaux publics d'eaux usées et pluviales.

Une demande préalable sera faite auprès de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz. Une participation aux raccordements sera appliquée.

La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public.

Une convention de rejet sera établie avec la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Les eaux pluviales étant rejetées en milieu naturel en aval des collecteurs, toutes les zones de stationnement supérieures ou égales à 6 places pour les véhicules légers devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

**III - Lignes électriques**

1. Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

**IV - Télévision, radio**

1. En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

**ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Le découpage des lots ne devra pas laisser des parcelles enclavées ou inutilisables.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. En outre, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après et reportées sur le règlement graphique :
  - RD 1 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale;
  - RD 55 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale.
3. Rappel : hors zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.
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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 4 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. Dans le calcul des surfaces concernant les possibilités d'utilisation du sol, ne sont pas pris en compte :
  - les conduits des cheminées d'évacuation,
  - les cuves, chaufferies, silos et tout dispositif extérieur aux bâtiments principaux nécessaires à la bonne marche de l'installation.Ces dispositifs annexes devront toutefois ne pas représenter plus de 10 % de la surface totale du lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel, est fixée à 25 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.  
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Volumétrie et architecture**

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature (volume et relief) et le dessin des façades.

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

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la voie primaire de desserte.

#### **b) Toitures**

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.

Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Un soin particulier devra être porté au traitement des éventuels édicules techniques (pour désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal, ...). C'est pourquoi, le plan des masses ainsi que celui des façades, joints à la demande de permis de construire, devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules.

#### c) Annexes

Les annexes garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont soumises à autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

#### d) Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et en couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Des couleurs vives pourront être admises, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portique, ...).

Les bardages en tôle galvanisée ainsi qu'en fibrociment, ou similaires d'aspect, sont interdits.

#### e) Enseignes

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande du permis de construire.

Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

#### f) Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur. Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage et de livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mâts seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

Les façades nobles sur les axes principaux et sur les R.D. ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou de stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande de permis de construire.

#### g) Zones de stationnement

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront masquées par des éléments végétaux et mouvements de terre.

#### h) Clôtures

Si, pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou un grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur, avec une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire joint à la demande des permis de construire, précisant leur implantation et leur caractéristique.

III - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole

- la démolition ou la destruction est interdite ;



- toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément - pour cela, tout travaux sera soumis à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Moselle ;
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

**IV - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.**

## **ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Pour les activités tertiaires, bureaux, services, commerces	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les activités artisanales	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les activités industrielles et entrepôts commerciaux	Les aires de stationnement réservées à cette activité doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité
Pour les logements de gardiennage	1 emplacement par logement

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
3. 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>e</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.
4. cf. *titre I - Dispositions générales, article 2 alinéa VI.*

## **ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **I - Espaces libres**

Les espaces verts seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrains libres. Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

- Arbres de 1<sup>e</sup> catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2 mètres. *Localisation : alignement le long des voies.*
- Arbres de 2<sup>e</sup> catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteurs des troncs environ 2 mètres, essence locale. *Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.*
- Arbres de 3<sup>e</sup> catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes. *Localisation : associés aux arbres de 2<sup>e</sup> catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage, et notamment assurer la continuité entre bâtiments et les voies intérieures.*

L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

## **II - Zone de stockage et déchets industriels**

Le dépôt de déchets lié aux activités existantes est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article Ux 11, c'est-à-dire, si l'importance le justifie, dans un enclos constitué d'une grille ou d'un grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur, ou, à défaut, il sera masqué avec des plantations de 3<sup>e</sup> catégorie.

## **III - Parkings**

Ils seront agrémentés d'arbres de 2<sup>e</sup> catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3<sup>e</sup> catégorie.

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

## **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone Uy** est une zone urbaine réservée aux activités économiques, principalement des activités artisanales. Elle correspond en fait à la Zone Artisanale intercommunale dite "Velers Jacques".

La zone Uy est concernée par des risques d'inondations, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques "inondations"** (P.P.R.i) d'AY-SUR-MOSELLE, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés par une trame grisée.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées : - à l'habitation et leurs dépendances  
- à des activités industrielles  
- à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage d'habitation
3. Les installations classées soumises à autorisation
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères 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 (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Uy 2 - alinéa 1
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public

## **ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uy 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations d'AY-SUR-MOSELLE.
3. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.1, repérés "Document graphique annexe" (annexe 5.i. du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

### **ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la digue de protection des crues de la Moselle, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors zone agglomérée, la création de tout accès individuel nouveau sur la R.D.1 est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise, avec bande de roulement d'au moins 4,50 mètres.
3. 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.
4. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole , devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature, l'état, et la quantité des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau. D'ailleurs, le raccordement est subordonné à l'accord préalable du service gestionnaire du réseau, à savoir la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz,.

Si le réseau n'est pas établi ou en cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet. Pour cela, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (récupérateurs d'eau, puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, sauf création de plans d'eau).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE Uy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après et reportées sur le règlement graphique :
  - R.D.1 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale.

3. Rappel : hors zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les constructions devront être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres des limites de la zone urbaine Ub.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 4 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.  
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons, l'adaptation au sol.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Volumétrie et architecture**

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature (volume et relief) et le dessin des façades.

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

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la voie primaire de desserte.

#### **b) Toitures**

- Les toitures terrasses sont fortement recommandées ; en outre, elles pourront être végétalisées.
- Néanmoins, d'autres formes seront exceptionnellement autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.
- Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.
- La toiture des extensions, dépendances et annexes à une construction principale préexistante devra être traitée en harmonie avec celle de la construction principale.

#### **c) Façades**

- Les couleurs des murs et façades des constructions devront respecter le nuancier de la commune (annexe 5.h. du P.L.U.).

- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les façades des extensions, constructions annexes et dépendances seront traitées en harmonie (matériau, couleur) avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les bardages en tôle galvanisée ainsi qu'en fibrociment, ou similaires d'aspect, sont interdits.
- Les teintes vives et le blanc pur sont seulement tolérés en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade).
- L'utilisation, en façade, de matériaux traditionnels et locaux est fortement recommandée.

**d) Ouvertures**

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes, fenêtres et volets).
- Les couleurs des menuiseries seront choisies dans le nuancier communal (annexe 5.h. du P.L.U.).

**e) Annexes**

- Les annexes, garages et dépôts, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.
- Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont soumises à autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

**f) Clôtures**

- Si, pour des raisons de sécurité, un enclos s'avère nécessaire, seul un grillage à larges mailles de couleur vert foncé, sans mur-bahut, fortement doublé d'une haie de même hauteur, avec une hauteur maximale de 2,50 mètres, sera admis.

**III - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.**

**ARTICLE Uy 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. cf. *titre I - Dispositions générales, article 2 alinéa VI.*

**ARTICLE Uy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts, voire plantés.
2. L'impact visuel des aires de stockage et dépôts de matériaux extérieurs devra être atténué par la mise en place d'écrans végétaux.
3. L'impact visuel des aires de stationnement devra être atténué par des plantations de haute tige.

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

Pas de prescription.

## PLAN LOCAL D'URBANISME D'AY-SUR-MOSELLE

### REGLEMENT

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée principalement à l'habitat ; les opérations d'aménagement d'ensemble y sont obligatoires.

Elle comprend un **secteur 1AU*i***, réservé à la réalisation de logements locatifs adaptés, destinés aux seniors. Ce projet rentre dans le cadre du P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

Le secteur 1AU*i* est par ailleurs soumis à des risques d'inondations, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques "inondations"** (P.P.R.i) d'AY-SUR-MOSELLE, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Une étude de faisabilité technique sur la viabilisation du secteur 1AU*i* a été réalisée.

Elle comprend un **secteur 1AU*e***, réservé à la réalisation d'un éco-quartier.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

**Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage d'activité
3. Les installations classées soumises à autorisation et déclaration
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères 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 (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AU 2 - alinéa 6

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'opération peut être phasée.
2. **Dans le secteur 1AUe :**  
Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'opération peut être phasée.  
Sont autorisées, les constructions destinées :
  - à des activités de service (exemple : kinésithérapeute, cabinet médical, infirmier, comptable, géomètre, ...);
  - à la fonction de point de vente collectif à vocation associative (magasin de vente directe de produits fermiers, géré collégialement et uniquement par un groupe de producteurs fermiers réunit en association).
3. Les dépendances de constructions d'habitation, à condition qu'elles n'abritent pas d'élevage autre que domestique (volaille, lapins).
4. Les constructions destinées :
  - à une fonction d'annexe (piscine, abri de jardin,...), à condition que leurs caractéristiques répondent aux règles des articles 1AU 9, 1AU 10 et 1AU 11
  - à des activités d'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
5. Les activités d'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
7. **Dans le secteur 1AUi :** les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations d'AY-SUR-MOSELLE.
8. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.1, repérés au "Document graphique annexe" (annexe 5.i. du P.L.U.) par le symbole ~~~~, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

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

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la digue de protection des crues de la Moselle, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors zone agglomérée, la création de tout accès individuel nouveau sur la R.D.1 est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation

## **II - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole , devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.
3. Dans le secteur 1AUe, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

La commune d'AY-SUR-MOSELLE étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif intercommunal (collecte et épuration), dont la gestion est assurée par la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz, le raccordement au réseau de collecte de toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées est obligatoire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau (éloignement, topographie ...), un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif pourra être autorisé. L'installation devra toutefois être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, dès que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (récupérateurs d'eau, puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, sauf création de plans d'eau).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions graphiques, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. Pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres vis-à-vis de l'emprise de l'une des voies, le recul vis-à-vis de l'autre ou des autres voies étant ramené à 3 mètres.
3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après et reportées sur le règlement graphique :
  - R.D.1 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale.
4. Rappel : hors zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
7. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
8. Dans le secteur 1AUe, les règles de recul des constructions seront définies par le plan de composition, règlement graphique de l'éco-quartier.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de toiture avant tout remaniement du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Dans le secteur 1AUe, les règles de recul des constructions seront définies dans le règlement de l'éco-quartier.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Dans le secteur 1AUe, les règles de recul des constructions seront définies dans le règlement de l'éco-quartier.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain, à l'exception des immeubles collectifs pour lesquels l'emprise au sol totale est limitée à 40 % de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des constructions annexes est fixée à 12 m<sup>2</sup>.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Dans le secteur 1AUe, les règles de l'emprise au sol totale seront définies dans le règlement de l'éco-quartier.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres à l'égout ou à 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.  
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
1. Pour les constructions annexes, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Dans le secteur 1AUe, les règles de hauteur des constructions seront définies dans le règlement de l'éco-quartier.

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

Dans le secteur 1AUe, les règles de l'aspect extérieur des constructions seront définies dans le règlement de l'éco-quartier.

## I - Prescriptions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons, l'adaptation au sol.

## II - Prescriptions particulières

### a) Toitures

#### a1) Formes et volumes

- Le faîte principal des toitures à deux pans sera parallèle à la rue.
- La pente des toitures devra alors se situer entre 25° et 35°.
- Les toitures terrasses, à 3 ou 4 pans sont autorisées.
- Des extensions de type "vêranda" sont autorisées en façade arrière, à condition qu'elles soient situées dans le prolongement du volume de la maison existante.
- La toiture des extensions, dépendances et annexes à une construction principale pré-existante devra être traitée en harmonie avec celle de la construction principale, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U..
- Interdites en façade sur rue, les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Les panneaux et capteurs solaires en toiture sont autorisés, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins. Ils devront être le moins visible possible depuis le domaine public.

#### a2) Matériaux

- Les matériaux de couverture autorisés pour les constructions principales et leurs annexes sont ceux présentant l'aspect des tuiles en terre cuite de couleur rouge à brun et les matériaux gris anthracite et noirs. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, vérandas, fenêtres de toit et dispositifs de production d'énergie solaire.
- La couleur de la toiture des annexes devra être identique à la couleur de la toiture de la construction principale à laquelle elles sont liées. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin.
- La couleur de la toiture des extensions des constructions devra être identique à la couleur de la toiture du volume principal.
- L'emploi de matériaux de fortune est interdit, y compris pour les abris de jardin et les annexes.

### b) Façades et murs

- Les façades des constructions principales et leurs annexes présenteront une coloration correspondant aux tons pierre à sable ou de couleurs pastel (gris clair compris).
- L'utilisation du blanc pur est interdite.
- Une seule couleur sera utilisée pour la construction et ses extensions éventuelles. Un ton différent pourra être utilisé pour les encadrements de portes et d'ouvertures et pour le soubassement.
- Les dessins et motifs (bande, fresque...) sont interdits.
- Le bardage, devra impérativement respecter les colorations autorisées. Cette prescription ne s'applique pas au bardage bois qui pourront restés dans leurs coloris naturels.

- Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
- L'emploi de matériaux de fortune est interdit, y compris pour les abris de jardin et les annexes.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en plaquettes de pierre ou carrelages sont interdits.
- Les dispositifs extérieurs des climatiseurs ou le groupe extérieur d'une pompe à chaleur seront implantés en cherchant leur meilleure dissimulation possible vis-à-vis du domaine public.

#### c) Percements et fermetures

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets).
- L'usage des couleurs criardes est interdit pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets).
- Les caissons de volets roulants devront être intégrés à la façade.
- La (les) porte(s) de garage devra(ont) être dans les mêmes tons que la porte d'entrée.
- Les balcons en façade sur rue sont autorisés.
- Les portes de garage sectionnelles sont autorisées.

#### d) Murs et clôtures

##### Clôtures en limite du domaine public

1. Par clôture en limite du domaine public on entend clôture située entre la façade principale et l'alignement du domaine public.
2. Les clôtures seront constituées d'une maçonnerie jusqu'à 60 cm de hauteur éventuellement surmontée d'un dispositif à clairevoie.
3. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre
4. Les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie, en privilégiant les espèces locales si possibles diversifiées.
5. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
6. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
7. Les clôtures en maçonnerie ou peintes présenteront une coloration correspondant aux tons pierre à sable ou de couleurs pastel (gris clair compris).

##### Clôtures en limite séparative

1. La hauteur absolue des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. Les clôtures pourront être constituées ou doublées d'une haie, en privilégiant les espèces locales si possibles diversifiées.
3. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
5. Les clôtures en maçonnerie ou peintes présenteront une coloration correspondant aux tons pierre à sable ou de couleurs pastel (gris clair compris).

### e) Adaptation au terrain naturel

- Afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0,50 m au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel, au niveau de la façade sur rue.

**III** - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Maison individuelle

3 emplacements, dont 1 au moins pour le stationnement "de midi", aménagé en aérien, hors accès garage et non clos

Logement de 1 à 4 pièces (studio inclus)

2 emplacements, dont 1 au moins pour le stationnement "de midi", aménagé en aérien, hors accès garage et non clos

Logement de 5 pièces ou plus

3 emplacements, dont 1 au moins pour le stationnement "de midi", aménagé en aérien, hors accès garage et non clos

Hébergement touristique (hôtel, gîte rural, chambres d'hôtes)

1 emplacement par chambre jusqu'à la 5e chambre, 2 emplacements par chambres à partir de la 6e chambre

Restaurant

1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle

Commerce supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup>

Salles de cinéma, réunions, spectacles

1 emplacement pour 5 places

Bureaux

1 emplacement pour 15 m<sup>2</sup>

Maison de retraite

1 emplacement pour 5 lits

Artisanat, atelier automobile

1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Par "emplacement", on entend "hors accès garage".

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

4. 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>e</sup> de la loi 90-449 du 31/05/1990.

5. cf. titre I - Dispositions générales, article 2 alinéa VI.

6. Dans le secteur 1AUe, les règles de stationnement seront définies dans le règlement de l'éco-quartier.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces extérieurs hors construction devront être perméables. Seules les terrasses de moins de 40 m<sup>2</sup> pourront être aménagées avec des matériaux imperméables. Les surfaces liées aux voies d'accès devront être aménagées avec des matériaux perméables.
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## PLAN LOCAL D'URBANISME D'AY-SUR-MOSELLE

### REGLEMENT

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **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 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.

La zone A est concernée par des risques d'inondations, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques "inondations"** (P.P.R.i) d'AY-SUR-MOSELLE, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés par une trame grisée.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à des activités d'artisanat
  - à des activités de bureaux ou de services
2. Les lotissements à usage :
  - d'habitation
  - d'activité
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article A 2 - alinéa 4
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public

- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. et



repéré au plan par l'un des symboles suivants



## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### 1. Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement de l'exploitation agricole
- à l'hébergement hôtelier, à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire (gîte rural, ferme auberge)
- à des activités de commerce, à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire
- à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole

### 2. Le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole (habitation, ferme auberge, gîte rural, centre équestre, entreprise de travaux agricoles, ...).

### 3. Les installations classées :

- soumises à déclaration, - soumises à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

### 4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

### 5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations d'AY-SUR-MOSELLE.

### 6. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.1, de la R.D.55 et de la R.D.8bis, repérés au "Document graphique annexe" (annexe 5.i. du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

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

### I - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la digue de protection des crues de la Moselle, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors zone agglomérée, la création de tout accès individuel nouveau sur la R.D.1, la R.D.55 et la R.D.8bis est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la

conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

## II - Voirie

1. 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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 3,50 mètres d'emprise.
3. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole  , devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

### II - Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

### III - Lignes électriques

Pas de prescription.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul d'au moins de 5 mètres du-dit alignement.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après et reportées sur le règlement graphique :

- R.D.1 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale (section à 2x2 voies existante et projetée) ;
  - R.D.55 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale.
3. Rappel : hors zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf :
    - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
    - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
  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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
  5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour les habitations, et 10 mètres pour les autres constructions.
2. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation est fixée à 8 mètres du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

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

### **I - Prescriptions générales**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons, l'adaptation au sol.

### **II - Prescriptions particulières**

Pas de prescriptions.

### **III - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole**

- la démolition ou la destruction est interdite ;
- toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément - pour cela, tout travaux sera soumis à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Moselle ;
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

### **IV - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.**

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

1. 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**

1. Les éléments paysagers (alignement d'arbres, haies, ripisylve, boqueteaux, ...) repérés au plan de zonage par le symbole  devront, en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, être conservés.  
Toutefois, si nécessaire, leur modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

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

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

Pas de prescription.

## PLAN LOCAL D'URBANISME D'AY-SUR-MOSELLE

### REGLEMENT

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### 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.

En **zone N** peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone comporte **un secteur de zone Nj**, destinée à protéger les jardins et les vergers, et **un secteur Ne**, correspondant à la protection de la station d'épuration du Syndicat intercommunal d'assainissement de la Barche indiquée sur les documents graphiques et autorisant son évolution.

La zone N et le secteur Ne sont concernés par des risques d'inondations, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques "inondations"** (P.P.R.i) d'AY-SUR-MOSELLE. Les secteurs à risques sont représentés sur le plan de zonage par une trame grisée.

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

#### - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites :

1. Toute nouvelle construction destinée :
  - à l'habitation et leurs dépendances
  - à l'hébergement hôtelier
  - à des activités industrielles
  - à des activités d'artisanat
  - à des activités de commerce
  - à des activités de bureaux ou de services
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière

2. Les lotissements à usage :
  - d'habitation
  - d'activité
  
3. **Sauf dans le secteur Ne**, les installations classées :
  - soumises à déclaration, - soumises à autorisation, à l'exception des carrières.
  
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
  
5. Les habitations légères 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 (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les décharges
  - les affouillements du sol autres que ceux visés à l'article N 2 - alinéa 4
  - dans la partie grisée des documents graphiques (zone inondable) : les exhaussements du sol, **sauf en secteur Ne**
  - dans le reste de la zone N : les exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article N 2 - alinéa 5
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. et



repéré au plan par l'un des symboles suivants :

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Pour les constructions existantes, seuls l'entretien, l'adaptation et la réfection sont autorisés.
2. Dans le secteur de zone Nj, les abris de jardins sont autorisés, à condition que leurs caractéristiques répondent aux règles des articles N 9, N 10 et N 11.
3. Les carrières.
4. Les affouillements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. Sauf dans la partie grisée des documents graphiques, où ils sont interdits, les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations d'AY-SUR-MOSELLE.
7. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.31, de la R.D.1, de la R.D.55 et de la R.D.8bis, repérés au "Document graphique annexe" (annexe 5.i. du P.L.U.) par le symbole
8. **Dans le secteur Ne**, les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration des eaux usées et à son évolution

à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

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

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la digue de protection des crues de la Moselle, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors zone agglomérée, la création de tout accès individuel nouveau sur l'A.31, la R.D.1, la R.D.55 et la R.D.8bis est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

#### **II - Voirie**

1. 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.
2. Les cheminements piétonniers et/ou cyclistes existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole  , devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul d'au moins de 5 mètres du-dit alignement.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après et reportées sur le règlement graphique :
  - R.D.1 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale (section à 2x2 voies existante et projetée) ;
  - R.D.55 : 10 mètres comptés depuis la limite d'emprise foncière départementale.

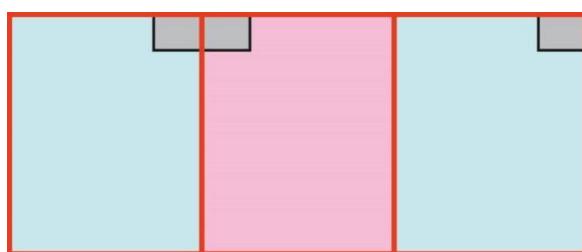
3. Rappel : hors zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à 100 mètres minimum de l'axe de l'A.31 et 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, toutes deux classées voies à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions.

En zone Nj, les abris de jardins devront être implantés en limites séparatives comme indiqué dans le schéma d'intention ci-dessous afin d'optimiser l'espace de culture :

*Implantation en limites séparatives comme suit :*



2. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. En secteur de zone Ni : L'emprise au sol maximale des abris de jardins est fixée à 5 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En secteur de zone Ni : La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 2,50 mètres du terrain naturel.

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

### **I - Prescriptions générales**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons, l'adaptation au sol.

### **II - Prescriptions particulières en secteur de zone Ni**

Les abris de jardin seront :

- en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ;
- pour la couverture, les matériaux autorisés sont les tuiles en terre cuite de couleur rouge à rouge foncé ou matériaux type « polytuile » ; - tout autre matériau est interdit.

### **III - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole**

- la démolition ou la destruction est interdite ;
- toute modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément - pour cela, tout travaux sera soumis à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Moselle ;
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

**IV - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.**

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

1. Les éléments paysagers (alignement d'arbres, haies, ripisylve, boqueteaux, ...) repérés au plan de zonage par le symbole  devront, en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, être conservés.  
Toutefois, si nécessaire, leur modification est tolérée, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

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

Pas de prescription.

## PLAN LOCAL D'URBANISME D'AY-SUR-MOSELLE

### REGLEMENT

## TITRE VI : ANNEXES

## **1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME**

**(article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)**

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 L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 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 L.230-1 et suivants.

### **Article L.123-2**

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A résérer des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### **Article L.230-1**

Les droits de délassement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **Article L.230-2**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

**Article L.230-3**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.3112, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.1310 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article L.230-4**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3.

**Article L.230-5**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article L.230-6**

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

## **2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES**

**(article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les plans locaux d'urbanisme 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 peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III 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 local d'urbanisme a été prescrit, 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 à l'article L.2221 du Code Forestier.
- 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.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables.
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

### 3. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DU COS

#### Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes 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 L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 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 autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou 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 ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, 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. DEFINITIONS 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.4433 à 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.444-3 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.

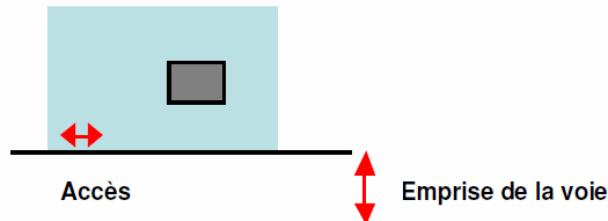
Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

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.

## 5. ILLUSTRATIONS

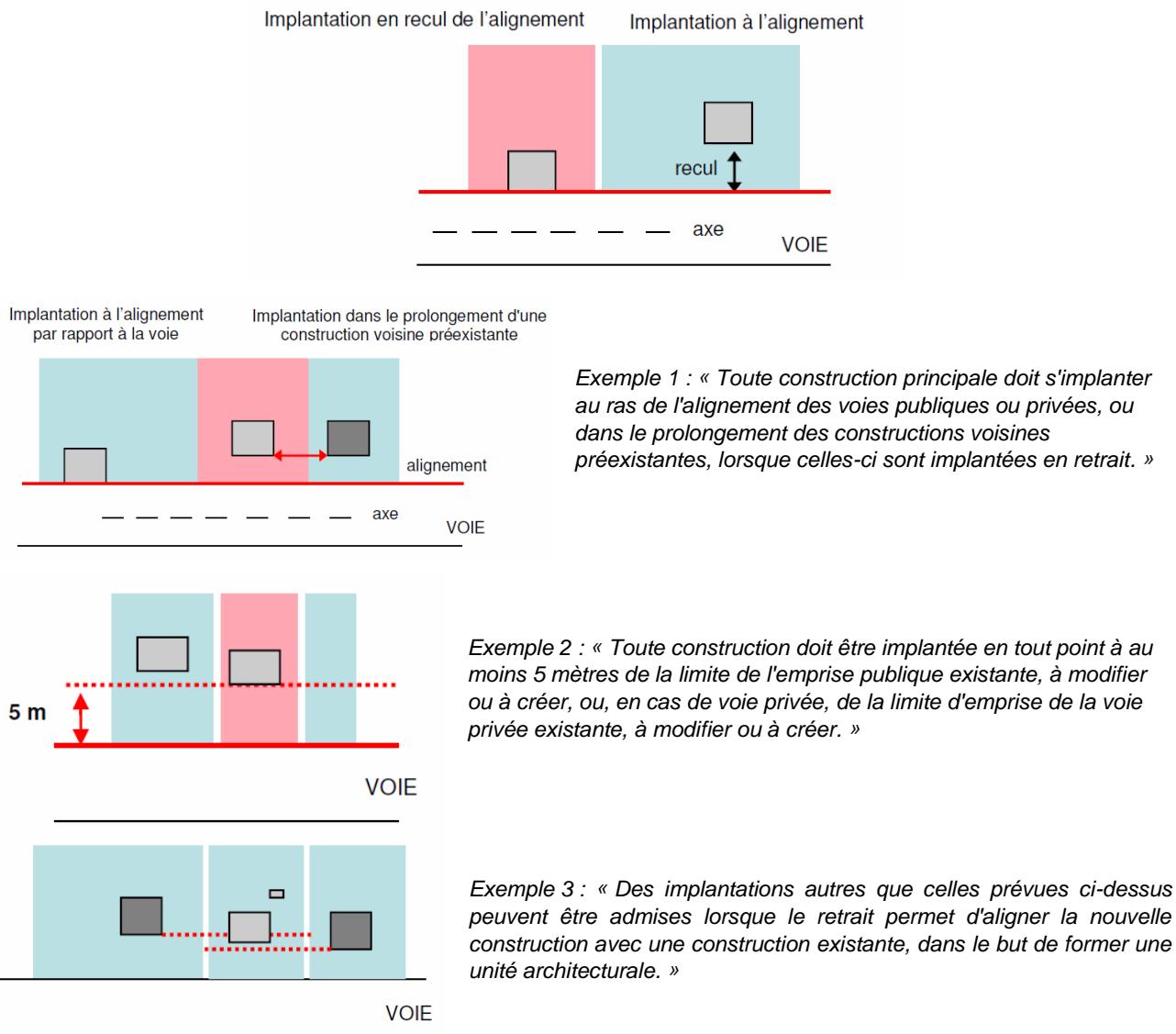
Les schémas présentés ci-dessous viennent illustrer certaines règles d'urbanisme inscrites dans le règlement du P.L.U..

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE



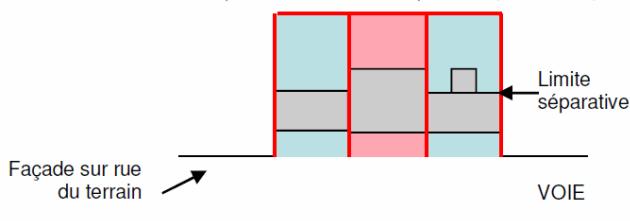
*Exemple : « Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise. »*

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



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

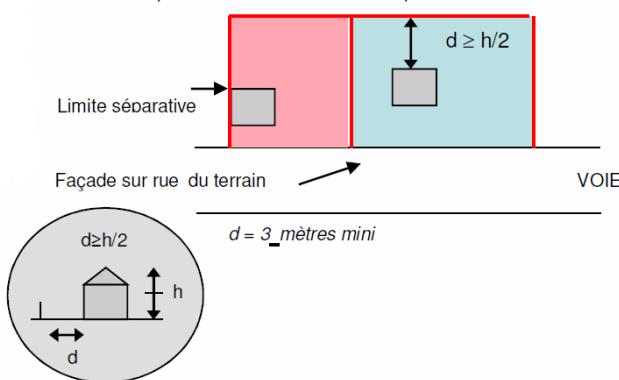
Implantation en limite séparative (ou latérale)



*Exemple 1 : « Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. »*

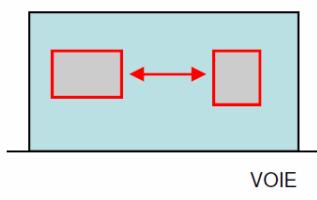
Implantation en limite

Implantation en recul

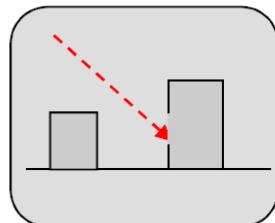


*Exemple 2 : « À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »*

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

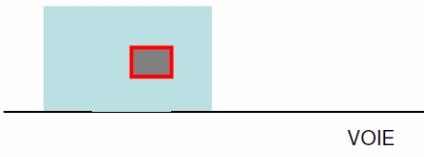


*Exemple 1 : « Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres . »*



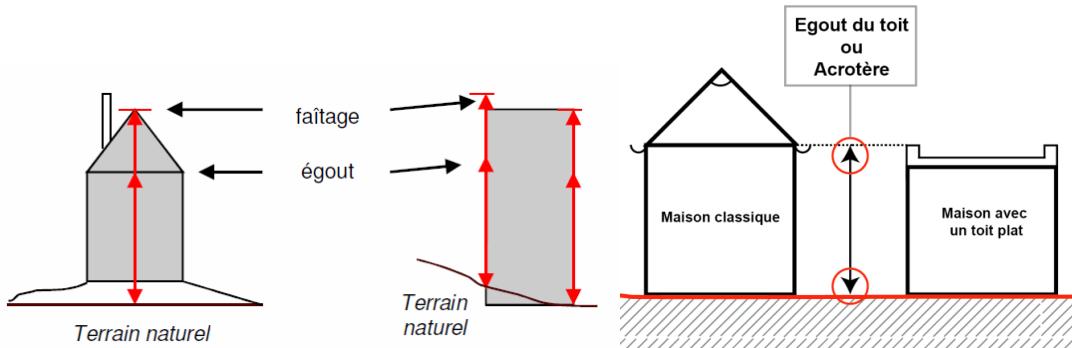
*Exemple 2 : « Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. »*

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL



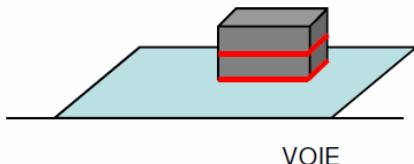
*Exemple : « L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain, à l'exception des immeubles collectifs pour lesquels l'emprise au sol totale est limitée à 40 % de la surface du terrain. »*

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS



*Exemple : « La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres à l'égout ou à 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Rappel : La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. »*

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL



*Le Coefficient d'Occupation du Sol (ou C.O.S.) correspond à la surface de plancher construite par rapport à la superficie de l'unité foncière.*