

**DEPARTEMENT DE LA MOSELLE**

**COMMUNE**

**DE**

**LACHAMBRE**

**Plan Local d'Urbanisme**

**3**

**Règlement**

Approbation de la Modification par DCM du : **09/04/2013**

Le Maire



## SOMMAIRE

	Pages
<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.7
Article 4. Adaptations mineures.	p.9
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.9
Article 6. Sites Archéologiques	p.10
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone U	p.12
Dispositions applicables à la zone Ux	p.23
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone 1 AU	p.28
Dispositions applicables à la zone 1 AUx	p.36
Dispositions applicables à la zone 2 AU	p.42
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Dispositions applicables à la zone A	p.45
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Dispositions applicables à la zone N	p.51
<b>ANNEXES</b>	p.55

**I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LACHAMBRE délimité sur les plans n° 1, 2 et 3 à l'échelle du 1/2000<sup>ème</sup> et sur le plan d'ensemble à l'échelle du 1/5000<sup>ème</sup> par tireté entrecoupé de croix.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R 111-14, R 111-16 à R111-20, R 111-22 à R 111-24....., les dispositions des articles R 111-2, R111-4, R111-15, R 111-21 restant applicables sur le territoire communal :

#### L'article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### L'article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### L'article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### L'article R111-21

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

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

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L111-9 et L 111-10, L123-6 (dernier alinéa), L 311-2 et L 313-2 (alinéa 2) du Code de l'urbanisme et L 331-6 du Code de l'environnement :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 : élaboration du PLU
- article L311-2 : création d'une ZAC
- article L313-2 : élaboration ou révision d'un PSMV
- article L 331-6 (code de l'Env.) : création d'un Parc National

4. Opérations d'utilité publique (L 421-6 du code de l'urbanisme):

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes d'Utilité Publique" et récapitulées dans les annexes du PLU.

6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du e) de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants ;
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 des zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L126-1 du code rural ;

8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1<sup>er</sup> du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné des carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'art. L 111-10 du code de l'urbanisme ;
12. Le périmètre des secteurs à l'intérieur desquels un PAE a été approuvé en application de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme ;
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 ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
16. Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
17. Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3 ;
18. Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.
19. Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas.

7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aires de stationnement (2012- 2015):

Article L 123-1-12 du code de l'urbanisme

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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 prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L 123-1-13 du code de l'urbanisme

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local 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.

Article L 332-7-1 du code de l'urbanisme

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 est fixée par le conseil municipal. Son montant 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 1er 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.



Article L 331-15 du code de l'urbanisme

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

8. 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 aux articles R 462-1 et suivants 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.442-9 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 442-6 du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 442-9 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

**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", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

**1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

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

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

⇒ **La zone U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses (Ua et Ub) et des équipements publics (Ue et Uf).

⇒ **La zone Ux**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

⇒ **La zone 1 AU**

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

⇒ **La zone 1 AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

⇒ **La zone 2 AU**

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

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

**3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole<sup>1</sup> ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale

---

<sup>1</sup> pour information, regroupe les constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, accessoires et directement liés à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, locaux pour la vente de produits locaux...).

ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

#### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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.

-----

Les zones peuvent être divisées en secteurs.

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 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 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 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 SDAGE révisé a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009. Il porte sur la période 2010-2015.

## **ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le code du patrimoine (articles L522-1 à L 522-4, L531, L541, L544, L621-26).

L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

### 1) Modalités de consultation du SRA

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) sont régies par les articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine.

Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique. En application des articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1<sup>er</sup> du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, 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 pas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L114-3 à L114-5 du code du patrimoine.

La commune de LACHAMBRE est concernée par l'arrêté de zonage archéologique SGAR n°2003-257 du 07 juillet 2003.

## **ARTICLE 7 -DEFINITIONS**

Dépôt : entreposage de matériaux ou autres de façon pérenne.

**II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE U**

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**

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, les centres anciens de la commune (Ua), les zones d'extension récentes d'habitat (Ub), et d'autre part des secteurs spécifiques.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 secteurs correspondant à :

- Ua : secteur d'habitat et de commerces de proximité, à Lachambre et Holbach
- Ub : secteur d'extension récente à dominante d'habitat, à Lachambre, Lachambre gare et Holbach
- Ue : secteur réservé principalement aux équipements collectifs et publics, à Lachambre
- Uf : secteur réservé au fonctionnement du service public ferroviaire, à Lachambre gare

### **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 démolitions des constructions principales en secteur Ua sont soumises à déclaration préalable.
3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

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

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les carrières, décharges et déchetteries ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- le stationnement de caravanes visibles du domaine public ;
- les exploitations agricoles nouvelles ;

- les chenils ;
- les aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
- les ateliers automobiles ;
- les activités industrielles ;
- les constructions à but hospitalier ;
- les constructions qui génèrent ou génèreront une implantation en deuxième ligne en secteur Ua ;
- les affouillements des espaces compris entre la façade sur rue des constructions et l'emprise publique des voies de circulation en secteur Ua ;
- en secteur Ua, les terrasses et balcons sont interdits en façade sur rue ou sur pignon visible de la rue de desserte ;
- les espaces compris entre la façade sur rue des constructions et l'emprise publique des voies de circulation seront laissés libres de toute construction en secteur de bâti continu en Ua (constructions de clôtures et de murets y compris) ;
- pour le secteur Uf, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, de commerce, d'artisanat, de bureaux et services, industriel et entrepôts commerciaux ;
- pour le secteur Ue en plus :
  - le stationnement de caravanes
  - les habitations et leurs dépendances
  - les constructions de loisirs, type chalets, habitations légères de loisirs<sup>2</sup>....
- les antennes relais de télécommunication ;
- exceptés les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs ainsi que les affouillements et exhaussements des sols à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

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

Pour les secteurs Ua et Ub :

1. Les constructions à usage :
  - d'artisanat, de commerce de proximité et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. L'extension des constructions à usage agricole existantes, à condition :

---

<sup>2</sup> construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable, dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif (maisons familiales, villages de vacances)

- a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les annexes des habitations à condition :
- qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques
  - que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial
  - qu'elles soient implantées sur l'unité foncière supportant la construction principale
4. Les panneaux solaires, à condition qu'ils soient :
- installés sur le toit de la construction ou
  - intégrés à la façade de la construction ou
  - situés au sol : dans ce cas, ils ne seront pas installés à l'avant de la façade sur rue de la construction.
5. Les installations techniques de climatisation, ou utilisant des énergies renouvelables<sup>3</sup> telles que le sol, l'air, l'eau, à condition qu'elles ne soient pas installées sur la construction en façade sur rue ou à l'avant de la façade sur rue de la construction.
6. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le document graphique de part et d'autre de la voie ferrée SNCF « Metz-Sarrebruck », les constructions visées par l'arrêté préfectoral n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004<sup>4</sup>, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.
7. Pour le secteur Ue, les constructions à usage de :
- restauration
  - commerce
  - hôtellerie
  - artisanat
- à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du secteur.
8. Pour le secteur Uf, les constructions à usage de locaux, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ou qu'ils soient réalisées par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire tel qu'entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...

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

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

#### **I - 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.

---

<sup>3</sup> concerne la partie hors sol ou extérieure des installations techniques

<sup>4</sup> relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du Département de la Moselle



2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la chaussée, cette emprise pouvant être augmentée en fonction du nombre de parcelles à desservir.
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.

## **II- 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 voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
3. Les accès nouveaux sur la RD 22 sont interdits hors agglomération.
4. Pour les RD 22 g et j, la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération est interdite ; la création d'accès groupés ou collectifs est autorisée sous réserve de la consultation du Département.

## **ARTICLE U 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**

#### **1. Eaux usées**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif définit les zones à assainir de manière collective et les zones restant en assainissement autonome.

Dans le cas d'une zone à assainir de manière collective, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas d'une zone d'assainissement autonome, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

Les eaux non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines

conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

## **2. Eaux pluviales**

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

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

### **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 U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 6 ares.

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

1. Dans les secteurs construits en ordre continu dans le secteur Ua:

La façade principale des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, de manière à former un alignement harmonieux. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment sur les traces de l'ancien bâtiment est autorisée, dans le cas où les alignements à respecter modifieraient l'organisation urbaine du secteur. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Cette prescription ne concerne pas les fonds de parcelles.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

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 l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- moins de 10 mètres du bord de chaussée de la RD 22.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Excepté au droit de la RD22, 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.

La reconstruction d'un bâtiment sur les traces de l'ancien bâtiment est autorisée dans le cas où, en raison de la configuration du terrain concerné, les règles de recul à respecter contraindraient trop fortement les possibilités de construction sur le terrain concerné.

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 U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans les secteurs construits en ordre continu :

- a) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.
- b) Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 mètres, la construction devra être édifiée au moins sur une limite séparative, le cas échéant du côté où la construction voisine est située en limite de propriété. Le retrait par rapport à l'autre limite, compté horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, devra être au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la toiture de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. En cas de mitoyenneté existante sur les deux limites séparatives, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison en façade sur rue<sup>5</sup>.
- c) Les annexes à l'arrière de la construction principale et les extensions arrières de la construction principale devront être implantées au moins sur une limite séparative. La distance par rapport à l'autre limite séparative, compté horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, devra être au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la toiture du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 m.
2. Pour les dépendances non accolées à la construction principale (garages, abris...), cette distance minimale devra être de 4 m.

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteur Ub, l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

---

<sup>5</sup> Défini comme étant un mur de liaison avec porte ou portail pleins, ou portail plein ou porte pleine, avec ou sans toit

2. L'emprise au sol totale maximale des annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale est fixée à 50m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.
3. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, piscines, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dans les secteurs construits en ordre continu (Ua) :

1. En façade sur rue, la hauteur de l'égout de la toiture de la construction principale projetée, devra s'inscrire dans la variance des hauteurs en façade sur rue des égouts de toiture des constructions principales voisines les plus proches.  
La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à un rez de chaussée plus un étage à l'égout de la toiture, avec possibilité d'aménager un niveau sous combles.
2. 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. La hauteur maximale de l'annexe accolée à la construction principale, mesurée du TN avant tout remaniement à l'égout de la toiture, ne devra pas être supérieure à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale à laquelle elle est attenante.
4. Pour les constructions annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du sol naturel avant tout remaniement, est fixée à 2.50 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à 6,50 mètres à l'acrotère.
2. 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 non accolées ou non intégrées à la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du sol naturel avant tout remaniement, est fixée à 2,50 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

**ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Les constructions principales présentant des façades en bois ou bardées de bois sont admises ; toutefois, les façades des constructions en rondins, madriers ou d'aspect semblable, devront être habillées, dans une optique d'intégration urbaine ;
4. Sont interdits :
  - en éléments apparents les tôles ondulées, le fibro-ciment ou similaire en plaques ondulées : cette prescription ne s'applique ni aux panneaux tuiles, ni au bac acier lorsqu'il répond à des contraintes techniques de couverture de toit.
  - tout bardage brillant ou de couleur vive est également interdit.
5. Pour les façades et les murs, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.
6. En secteur Ua en plus :
  - les pastiches d'architectures d'autres régions<sup>6</sup> sont interdits pour les constructions principales. Pour les façades en bois ou bardées de bois, le bois sera peint, de façon à s'insérer dans les camaïeux de couleur de façades présentes ;
  - hors panneaux solaires et tuiles solaires, les toitures des constructions principales seront couvertes de tuiles ou panneaux tuiles de couleur s'inscrivant dans les nuances de terre cuite, et de teinte mate (non vernie). Cette prescription ne concerne pas les toits plats des extensions des constructions principales.
  - les toits des constructions principales observeront des pentes situées entre 25° et 45°, cette prescription ne concernant pas les lucarnes de toit, ni les auvents, ni les équipements publics, ni les toits plats des extensions des constructions principales.
  - les toits des constructions principales auront une forme compatible avec les toitures des constructions principales existantes à proximité immédiate. Cette prescription ne concerne pas les toits plats des extensions des constructions principales.
  - ces prescriptions ne concernent pas le toit de l'église.
  - les extensions des constructions principales pourront adopter une architecture de type « cube » avec toit plat : ce type d'extension ne sera admis que l'arrière de la construction principale ou sur les pignons et sera limité à un rez de chaussée ;
7. Dans les autres secteurs, en dehors des toits végétalisés, des panneaux solaires et tuiles solaires, les toitures des constructions principales seront couvertes de matériaux de couleur s'inscrivant dans les camaïeux de rouge-terre cuite ou de gris-noir, et de teinte mate (matériaux non vernis).
8. Les constructions annexes isolées devront être soit en bois (type chalet), soit réalisées en dur : dans ce dernier cas, elles s'apparenteront à l'architecture, aux matériaux constitutifs et à la teinte du bâtiment principal.  
Les constructions annexes accolées à la construction principale devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal.

---

<sup>6</sup> ex : chalet de montagne, chalet nordique, maison de style méditerranéen, maison de style breton....

## 9. Clôtures

### \* Clôtures sur rue

- Secteur Ua : les clôtures sur rue et sur limites séparatives à l'avant de l'alignement de la façade sur rue de la construction, auront une hauteur totale maximale de 0,60 m et seront constituées uniquement de plantations végétales.
- Secteur Ub : les clôtures sur rues auront une hauteur totale maximale de 1.20 m. Elles seront constituées au choix d'un mur bahut seul, dont la hauteur n'excédera pas 0.50m, associé ou pas à une haie végétale, ou d'une haie végétale seule.

### \* Clôtures en limites séparatives

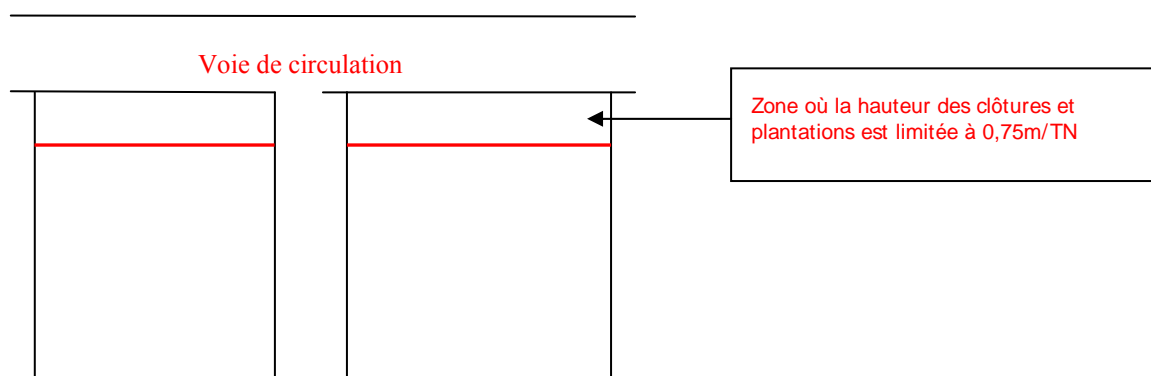
A l'arrière de l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, les clôtures en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 2 mètres, et seront composées au choix :

- d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale ;
- d'un système à claire voie ou claustra ;
- d'un grillage ;
- d'une haie ou de plantations ;

Dans le cas de constructions principales mitoyennes, et en extension directe de la façade arrière de ladite construction, cette clôture pourra s'apparenter à un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale sur une longueur maximale de 5mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

### \* Embranchements des voies

Aux embranchements des voies avec la rue principale, les clôtures (et plantations de clôture) devront respecter une hauteur maximale de 0,75m calculée depuis le terrain naturel du terrain en question, dans un couloir de 3 mètres compté depuis le STOP ou le CLP<sup>7</sup> jusqu'à l'axe de plantation ou d'implantation, et sur la totalité de la limite sur rue des terrains situés auxdits embranchements, tel que précisé par le schéma ci dessous



<sup>7</sup> Cédez-le-passage

**ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

1. Pour les secteurs Ua, Ub et Ue, 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:

a) En secteur Ua:

- Habitation: maison individuelle : 1 emplacement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 emplacement pour les visiteurs.  
autres cas : 1 emplacement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 emplacement par tranche de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les visiteurs.
- hébergement hôtelier : 1 emplacement par chambre
- Commerces : 1 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Sous catégories : restaurant : 1 emplacement pour 12 m<sup>2</sup> de salle d'accueil des clients
- Bureaux : 1 emplacements pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Artisanat : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
  - salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 10 places
  - hôpital, clinique : 1 emplacement par tranche de 2 chambres
  - maison de retraite : 1 emplacement par tranche de 10 chambres

b) En secteurs Ub, Ue :

- Habitation :  
Maison individuelle : 1 emplacement hors garage par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher  
Autres cas : 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 emplacement par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les visiteurs.
- hébergement hôtelier : 1 emplacement par chambre
- commerces : 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - sous catégorie : restaurant : 1 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de salle d'accueil des clients
- bureaux : 1 emplacement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- artisanat : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
  - salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places
  - hôpital, clinique : 1 emplacement par tranche de 1,5 chambres
  - maison de retraite : 1 emplacement par tranche de 5 chambres

2. Pour le secteur Ue, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux

services et activités.

3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. 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 L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
5. 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.
6. 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 90-149 du 31.5.1990.
7. Voir Art. 2, alinéa 7 des dispositions générales.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

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

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

Pas de prescription.



## **ZONE U<sub>x</sub>**

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**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques, à Lachambre gare.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

### **ARTICLE U<sub>x</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les carrières et décharges de toute nature,
- les casses et dépôts divers (pneus, vieilles ferrailles, matériaux de démolition...)
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes, sous une forme autre qu'un garage collectif de caravanes

### **ARTICLE U<sub>x</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'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 soient entièrement intégrées aux volumes du bâtiment à usage principal d'activités.
2. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
3. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le document graphique de part et d'autre de la voie ferrée SNCF « Metz-Sarrebruck », les constructions visées par l'arrêté préfectoral n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004<sup>8</sup>, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.

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

---

<sup>8</sup> relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du Département de la Moselle

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

#### **I - 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.

#### **II- 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 voies piétonnes, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express.

### **ARTICLE Ux 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**

##### **1. Eaux usées**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif définit les zones à assainir de manière collective et les zones restant en assainissement autonome.

Dans le cas d'une zone à assainir de manière collective, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas d'une zone d'assainissement autonome, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.  
En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

##### **2. Eaux pluviales**

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

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

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

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés 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 Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 6 ares.

### **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 de la construction ne doit pas être implantée à moins de 15 m du bord de la chaussée de la RD 22, et à moins de 10 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni 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. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, 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 Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

### **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 15 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.

**ARTICLE Ux 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.
1. 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.
2. Voir Art. 2, alinéa 7 des dispositions générales

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

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

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

Pas de prescription

**III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE 1 AU**

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**

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

La zone 1 AU comporte 2 secteurs correspondant à :

- 1AU, pour lequel les opérations doivent d'inscrire dans un aménagement d'ensemble
- 1AUa, où les constructions sont autorisées au coup par coup.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

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

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures ;
- les carrières, décharges et déchetteries ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- le stationnement de caravanes visibles du domaine public ;
- les exploitations agricoles ;
- les chenils ;
- les aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
- les ateliers automobiles ;
- les activités industrielles ;
- les constructions à but hospitalier ;

- les antennes relais de télécommunication ;
- les enseignes<sup>9</sup> en bordure de RD 22 (hors panneau commun) ou sur le toit des constructions ;
- les affouillements du sol dans l'emprise de la décharge en secteur d'urbanisation future à Holbach, telle que reportée en grisé sur les plans de zonage ;
- exceptés les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs ainsi que les affouillements et exhaussements des sols à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

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

1. Les opérations d'aménagement et de construction non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
  - a) qu'elles respectent les partis d'aménagement exposés aux Orientations d'Aménagement et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble. Hormis les équipements publics ou d'intérêt public, les opérations de construction ne devront pas être réalisées au coup par coup. Toutefois, en secteur 1AUa, les constructions au coup par coup sont admises.
  - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
  - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé. Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.
2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce de proximité et les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les annexes des habitations à condition :
  - qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques
  - que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial
  - qu'elles soient implantées sur l'unité foncière supportant la construction principale
4. Les panneaux solaires, à condition qu'ils soient :
  - installés sur le toit de la construction ou

---

<sup>9</sup> panneau reprenant notamment le nom de l'activité présente

- intégrés à la façade de la construction ou
  - situés au sol : dans ce cas, ils ne seront pas installés à l'avant de la façade sur rue de la construction.
5. Les installations techniques de climatisation, ou utilisant des énergies renouvelables telles que le sol, l'air, l'eau, à condition qu'elles ne soient pas installées sur la construction en façade sur rue ou à l'avant de la façade sur rue de la construction<sup>10</sup>.
6. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
7. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le document graphique de part et d'autre de la voie ferrée SNCF « Metz-Sarrebruck », les constructions visées par l'arrêté préfectoral n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004<sup>11</sup>, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.

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

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

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise minimale de 5 mètres de large, cette emprise pouvant être appelée à être augmentée en fonction de l'importance du programme d'aménagement.
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.
4. 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.

#### **II- 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 voies piétonnes, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express.

---

<sup>10</sup> concerne la partie hors sol ou extérieure des installations techniques

<sup>11</sup> relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du Département de la Moselle



3. Pour les RD 22, 22 g et j, la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération est interdite; la création d'accès groupés ou collectifs est autorisée sous réserve de la consultation du Département.

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

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

##### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35m des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980, portant Règlement Sanitaire Départemental).

##### **II - Assainissement**

###### **1. Eaux usées**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif définit les zones à assainir de manière collective et les zones restant en assainissement autonome.

Dans le cas d'une zone à assainir de manière collective, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas d'une zone d'assainissement autonome, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

Les eaux non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

###### **2. Eaux pluviales**

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

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

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

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

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

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

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 6 ares.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Les constructions devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation douce (voies piétonnes, cyclables....).
3. Au droit de la RD22, les constructions ne devront pas être implantées à moins de 15 mètres du bord de la chaussée de la RD22.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, 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 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...)

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

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol totale maximale des annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale est fixée à 50m<sup>2</sup> sur un même terrain.
3. Cette disposition ne s'applique ni aux serres, ni aux piscines, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à 6,50 mètres à l'acrotère.
2. 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. La hauteur maximale des annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale, comptée à partir du sol naturel avant tout remaniement, est fixée à 2,50 m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

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

1. 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.
2. L'utilisation en éléments apparents des matériaux suivants est interdite :
  - hors panneaux solaires et tuiles solaires, éléments de couverture ou de bardage brillants ou de coloration vive.
3. Les constructions principales présentant des façades en bois ou bardées de bois sont admises ; toutefois, les façades des constructions en rondins, madriers ou d'aspect semblable, devront être habillées, dans une optique d'intégration urbaine ;
4. Pour les façades et les murs, le blanc pur et les couleurs vives et brillantes sont proscrits.
5. Dans le secteur d'entrée de ville à Lachambre gare, reporté sur les plans graphiques, les façades des constructions donnant sur la RD22 devront être traitées avec le même soin que la façade principale.
6. En dehors des toits végétalisés, des panneaux solaires et tuiles solaires, les toitures des constructions principales seront couvertes de matériaux de couleur s'inscrivant dans les camaïeux de rouge-terre cuite ou de gris-noir, et de teinte mate (matériaux non vernis).
7. Clôtures

\*Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues auront une hauteur totale maximale de 1.20 m. Elles seront constituées au choix d'un mur bahut, dont la hauteur n'excédera pas 0.50m, associé ou pas à une haie végétale, ou d'une haie végétale seule.

\* Clôtures en limites séparatives

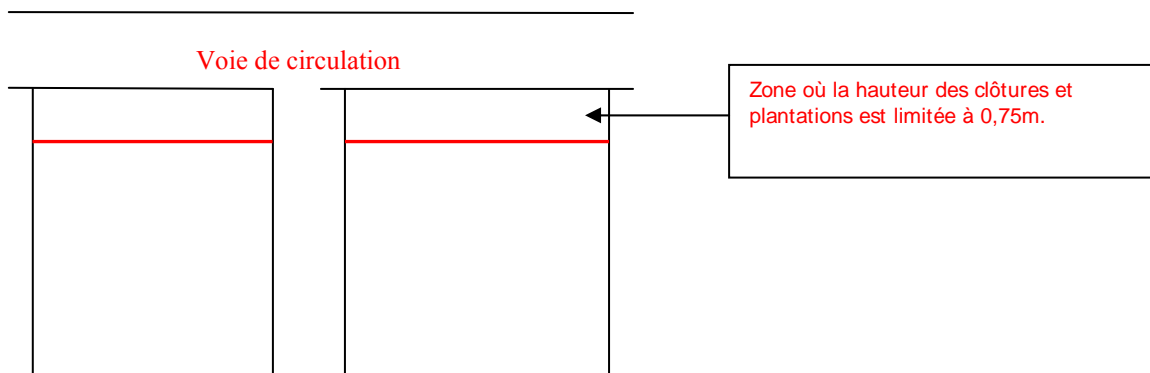
A l'arrière de l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, les clôtures en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 2 mètres, et seront composées au choix :

- d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale ;
- d'un système à claire voie ou claustra ;
- d'un grillage ;
- d'une haie ou de plantations ;

Dans le cas de constructions principales mitoyennes, et en extension directe de la façade arrière de ladite construction, cette clôture pourra s'apparenter à un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale sur une longueur maximale de 5mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

\* Embranchements des voies

Aux embranchements des voies avec la rue principale, les clôtures (et plantations de clôture) devront respecter une hauteur maximale de 0,75m calculée depuis le terrain naturel du terrain en question, dans un couloir de 3 mètres compté depuis le STOP ou le CLP<sup>12</sup> jusqu'à l'axe de plantation ou d'implantation, et sur la totalité de la limite sur rue des terrains situés auxdits embranchements, tel que précisé par le schéma ci dessous



6. Les constructions annexes isolées devront être soit en bois (type chalet), soit réalisées en dur : dans ce dernier cas, elles s'apparenteront à l'architecture, aux matériaux constitutifs et à la teinte du bâtiment principal.
7. Les constructions annexes accolées à la construction principale devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal.

<sup>12</sup> Cédez-le-passage

**ARTICLE 1 AU 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:

- Habitation :

Maison individuelle : 1 emplacement hors garage par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Autres cas : 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 emplacement par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les visiteurs.

- hébergement hôtelier : 1 emplacement par chambre

- commerces : 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente  
- sous catégorie : restaurant : 1 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de salle d'accueil des clients

- bureaux : 1 emplacement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- artisanat : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places
- hôpital, clinique : 1 emplacement par tranche de 1,5 chambres
- maison de retraite : 1 emplacement par tranche de 5 chambres

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

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

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>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

4. Voir Art.2, alinéa 7 des dispositions générales

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. Des écrans verts (haies, alignements d'arbres à haute tige..) devront être plantés aux abords de la RD22 à Lachambre gare, tels que reportés sur les plans de zonage.

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

**ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE 1 AUx**

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**

- Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée :
- aux activités économiques à Lachambre gare,
  - aux activités artisanales à Holbach

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

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

- les carrières et décharges de toute nature ;
- les casses et dépôts divers (de pneus, vieilles ferrailles, matériaux de démolition....) ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- le stationnement de caravanes, autre que sous forme de garages collectifs ;
- les constructions à usage agricole ;
- les aires aménagées pour la pratique des sports motorisés, les constructions et installations liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir ;
- les activités entraînant une gêne sonore forte (plus de 80dBA pendant 8H) ;
- les dépôts à l'air libre à Lachambre gare, lorsqu'ils sont visibles de la RD 22 ;
- les enseignes en bordure de RD 22 (hors panneau commun) ou sur le toit des entreprises ;

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUx 1, à condition :
  - a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités économiques ou commerciales,
  - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,

- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduise pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

- d) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités,
2. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, fumées...) incompatibles avec le caractère du tissu urbain voisin.
  3. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
  4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
  8. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone ou qu'ils permettent une visibilité moindre des bâtiments depuis la RD 22.
  6. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le document graphique de part et d'autre de la voie ferrée SNCF « Metz-Sarrebruck », les constructions visées par l'arrêté préfectoral n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004<sup>13</sup>, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.

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

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

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise pour la voie
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.

---

<sup>13</sup> relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du Département de la Moselle

## **II- 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 voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
3. Hors emplacements réservés prévus ou accès collectif prévu, les accès nouveaux sur la RD 22 sont interdits hors agglomération.
4. Pour la RD 22j, la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération est interdite ; la création d'accès groupés ou collectifs est autorisée sous réserve de la consultation du Département.

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

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **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**

#### **1. Eaux usées**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif définit les zones à assainir de manière collective et les zones restant en assainissement autonome.

Dans le cas d'une zone à assainir de manière collective, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas d'une zone d'assainissement autonome, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### **2. 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, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les parkings de véhicules automobiles, PL ou autobus de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.

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

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 6 ares.

### **ARTICLE 1 AUx 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 de la construction ne doit pas être implantée à moins de 15 m du bord de la chaussée de la RD 22 ou 22j et à moins de 10 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, 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 1 AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Dans la zone 1AUx à Lachambre gare, sur une même propriété, les bâtiments dont la hauteur est importante devront se situer dans le secteur le moins visible de la RD 22, soit par affouillement, soit par l'intermédiaire d'un écran vert, ou aux points les plus bas du terrain naturel.

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

Dans la zone 1AUx à Lachambre gare, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra excéder 3 000m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres. Dans la zone 1AUx à Lachambre gare, les bâtiments administratifs devront respecter une hauteur totale maximale hors tout de 6m.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. 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.
2. Des prescriptions particulières ont été édictées pour la zone 1AUx à Lachambre gare :
  - les constructions contiguës sur une même unité foncière doivent être de définition volumétrique et architecturale compatibles ;
  - les façades visibles de la voirie devront être traitées avec le même soin que la façade principale ;
  - un effort de coordination sera nécessaire dès lors que de nouveaux bâtiments existeront sur le site ;
  - les matériaux choisis pour les façades doivent conserver un aspect satisfaisant dans le temps. A ce titre, les tôles ondulées ou matériaux assimilés de couleur blanche, ainsi que les bardages métalliques inox sont interdits ;
  - les couleurs froides, vives ou réfléchissantes sont interdites, préférées aux couleurs mates, cadrant avec la proximité de la forêt ;
  - les toits des entreprises (bâtiments industriels et administratifs) devront être plats ;
  - les aires de stockage et de dépôt à l'air libre devront être cachés par des écrans verts et entretenus ; les espaces d'exposition doivent également être entretenus ;
  - les enseignes sont considérées comme éléments intégrés aux bâtiments et seront interdites sur les toits et en bordure de RD 22 (hors panneau commun) ;
  - pour l'illumination des façades, les phares halogènes sont interdits ;

**ARTICLE 1 AUx 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. Pour la zone 1AUx de Lachambre gare, elles seront préférentiellement organisées en avant des entreprises, ou sur le côté, de façon à ne pas être visibles de la RD 22.

3. Toutefois, la réalisation d'écrans plantés est exigée pour les accès ou aires de stationnement visibles de la RD 22. Pour les aires de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup>, des écrans plantés devront être aménagés.
4. Voir Art. 2, alinéa 7 des dispositions générales

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Des écrans verts (haies, alignements d'arbres à haute tige..) devront être plantés aux abords de la zone 1AUx à Lachambre gare, tels que reportés sur les plans de zonage.

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

**ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

## **ZONE 2 AU**

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**

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

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

La zone 2AU comporte un secteur spécifique :

- 2AUe, destiné aux équipements collectifs, à Lachambre

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

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.
2. Exceptés les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs ainsi que les affouillements et exhaussements des sols à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

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

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

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

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1. A défaut d'un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation motorisée, les constructions respecteront le même recul qu'avant travaux admis par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation motorisée.

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

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

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

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

**ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les ouvrages techniques autorisés ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription

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

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

**IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole<sup>14</sup> ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation.

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

#### **- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

- les dépôts divers (véhicules...) ;
- les installations de traitement des ordures ménagères, déchetteries, décharges ou carrières ;
- les stations services et dépôts d'hydrocarbures correspondants ;
- les aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
- les campings ;
- exceptés les ouvrages publics, les installations, clôtures et la construction de bâtiments et de murs ainsi que les affouillements et exhaussements des sols à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau ;
- les occupations et utilisations du sol non admises à l'article A2 ;

---

<sup>14</sup> pour information, regroupe les constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, accessoires et directement liées à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, locaux pour la vente de produits locaux...).

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).
4. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, les constructions à usage hôtelier et de restauration, à condition qu'elles soient complémentaires et directement liées aux activités agricoles et situées à proximité des exploitations agricoles.
5. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le document graphique de part et d'autre de la voie ferrée SNCF « Metz-Sarrebruck », les constructions visées par l'arrêté préfectoral n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004<sup>15</sup>, à condition qu'elles respectent les dispositions de cet arrêté.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou rendus nécessaires par un équipement public ou un ouvrage technique d'intérêt général ou nécessaire au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics.
7. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
8. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

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

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

<sup>15</sup> relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du Département de la Moselle



## **I - 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 5 mètres d'emprise.

## **II- 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 voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
3. Les accès nouveaux hors agglomération sur la RD 22 et RD 910a sont interdits.

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

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **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. Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35m des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980, portant Règlement Sanitaire Départemental).

### **II - Assainissement**

#### **1. 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 l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

## **2. 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, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **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 ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. Toutefois, le long des RD 22G et 22J, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées à plus de 10 m à compter de l'emprise publique.
2. Les constructions ou installations visées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme doivent être implantés au delà des marges de recul définies ci-après :
  - RD22 : 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voieIl en est de même aux abords du tracé de principe de la liaison RD22-RD656.
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 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, 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 A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3m.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, bris...)

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

Pas de prescription.

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

1. La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation projetée est fixée à 6 mètres.

2. 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 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques admis, ni aux bâtiments d'exploitation agricole.

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

1. 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.

#### **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. L'espace libre de construction visible de la voie publique doit être aménagé en espaces verts ou planté.

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

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

Pas de prescription

**V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **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 et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. 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 vertu du 14° de l'article L123-1-5, 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. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone N comporte trois secteurs spécifiques :

- Na au centre de Lachambre, où les abris de jardins et serres sont autorisés ;
- Nc, où les abris de jardins, serres et garages sont autorisés, au même titre que les terrasses et extensions mesurées et uniques des constructions principales situées en zone constructible ;
- N L, où seules les constructions de loisirs de type chalet ou abri de jardin seront autorisées.

### **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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, sauf dans les secteurs Na et Nc.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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

- toute activité ou occupation des sols non compatibles avec la vocation de la zone ;
- les occupations et utilisations du sol non admises dans l'article N2 ;
- les activités de gîte rural, ferme auberge, centre équestre, ou d'artisanat d'art
- les décharges, déchetteries ou installations de traitement des ordures ménagères ;
- les antennes relais de télécommunication ;
- exceptés les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs ainsi que les

affouillements et exhaussements des sols à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

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

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à un ouvrage technique admis.
3. En secteur Na, les abris de jardin et les serres, à condition qu'ils soient implantés sur l'unité foncière supportant la construction principale.
4. En secteur Nc, les abris de jardin, serres et garages, à condition :
  - qu'il n'y ait qu'un seul garage sur l'unité foncière
  - que ces constructions soient implantées sur l'unité foncière supportant la construction principale
5. En secteur Nc, l'extension de la construction principale<sup>16</sup> située en zone constructible, à condition qu'elle soit mesurée et unique.
6. En secteur N L, les constructions de loisirs à usage d'abri de jardin ou de chalet, à condition qu'elles soient uniques sur l'ensemble des parcelles faisant partie d'une même propriété foncière.

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

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription.

**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. Les constructions admises ne devront pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement du chemin du ruisseau ni des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

---

<sup>16</sup> incluant l'aménagement d'une terrasse ; l'extension sera limitée à 25% de l'emprise au sol initiale de la construction principale, une seule extension étant admise.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, 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 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3m.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteur Na, l'emprise au sol totale maximale de l'ensemble des constructions admises ne devra pas dépasser 20m<sup>2</sup> sur un même terrain.
2. En secteur Nc, l'emprise au sol totale maximale de l'ensemble des constructions admises ne devra pas dépasser 40m<sup>2</sup> sur un même terrain.
3. En secteur Nc, l'emprise au sol totale maximale de l'extension de la construction principale située en zone constructible sera limitée à 25% de l'emprise au sol initiale de celle-ci.
4. En secteur N L, l'emprise au sol totale maximale pour une construction à usage d'abri de jardin ou de chalet, sera de 40m<sup>2</sup> sur un même terrain.

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

1. Dans les secteurs Na et Nc, la hauteur maximale des constructions admises est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture. En Nc, pour l'extension d'une construction principale située en zone constructible, les hauteurs maximales à l'égout de toiture et au faîtage ne devront pas être supérieures à celles de la construction principale. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement.
2. Dans le secteur NL, la hauteur maximale des constructions à usage d'abri de jardin ou de chalet est fixée à 2,50 mètres, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Dans les secteurs Na et Nc, l'aspect extérieur des annexes sera réalisé soit en enduit identique au bâtiment principal, soit en bois. Les toitures seront en tuiles, imitation tuiles, en bois ou en shingle. L'extension de la construction principale devra s'harmoniser avec celle-ci.

3. Dans le secteur NL, les constructions à usage d'abri de jardin ou de chalet seront réalisées soit en bois, soit en dur, façade enduite, dont la couleur s'intégrera à l'environnement naturel. A cet effet, le blanc pur et les couleurs vives et brillantes sont interdites. Les toitures seront en tuiles, imitation tuiles, en bois ou en shingle.
4. En secteurs Na, Nc et NL, les clôtures présenteront une hauteur maximale de 2 mètres.  
En secteurs Na et Nc, elles seront composées au choix :
  - d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale ;
  - d'un système à claire voie ou claustra ;
  - d'un grillage ;
  - d'une haie ou de plantations ;En secteur NL, elles seront composées d'une haie ou de plantations, doublées ou non d'un grillage.

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

Pas de prescription.

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :  
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

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

Pas de prescription.



## **A N N E X E S**

**1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 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 L230-1 et suivants.

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

Article L123-2

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 réserver 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.
- d) A délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 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 L230-2

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 L230-3

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.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d) de l'article L123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mis en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

"La date de référence prévue à l'article L13-15 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 L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, 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 L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés aux a) à c) de l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, 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 L230-3. 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 L230-3.

#### Article L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d) de l'article L123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisations de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais.

Article L230-5

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 L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

**2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 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 du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code.
- 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, 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.

Article R 130-1 : « Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

### **3. Définition de la surface de plancher, de l'emprise au sol et du COS**

#### **Surface de plancher** (art. L112-1 et R 112-2 du CU)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° 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.

**Surface fiscale ou taxable** (art. L331-10 et R 331-7 du CU)

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

- 1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;
- 2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

**Emprise au sol** (art. R420-1 du CU)

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

**Coefficient d'Occupation du Sol** (art. R 123-10 du CU)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher 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 de plancher ou, 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. 123-1-5 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 parties 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. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

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 celles-ci peuvent être implantées.

#### **4. Définitions utiles**

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

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R 421-23 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 L421-1 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 un permis d'aménager est obligatoire :

- dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs ou plus de six tentes ou caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- pour le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements (R421-19 du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs (lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements) ou 20 % du nombre des emplacements. La pratique du camping est réglementée par les articles R111-41 à R 111-43 du code de l'urbanisme.

##### **c) Les parcs résidentiels de loisirs et HLL**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire (Article R 421-19 du Code de l'Urbanisme).

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Art. R 111-31 du code de l'urbanisme). Leur implantation est encadrée par les dispositions prévues à l'article R 111-32 du code de l'urbanisme.

##### **d) Les résidences mobiles de loisirs.**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (Art. R 111-33 du code de l'urbanisme). Leur installation est encadrée par les dispositions des articles R 111-34 à R 111-36 du code de l'urbanisme.