

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



# VILLE DE YUTZ



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 3. REGLEMENT



Approbation de l'élaboration du P.L.U. par D.C.M. du :  
**28.01.2008**

Approbation de la 3<sup>e</sup> révision simplifiée par D.C.M. du :  
**10.09.2012**





## CHRONOLOGIE DES PROCEDURES LIEES AU P.O.S. PUIS AU P.L.U. DE LA COMMUNE DE YUTZ

### PROCEDURE D'ELABORATION

PRESCRIPTION	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
<b>14/03/1973</b>	-	-	<b>27/09/1984</b>

### APPROBATION DE REVISION

<b>1</b>	<b>01/03/1999</b>						
<b>2</b>	<b>28/01/2008</b>						

### APPROBATION DE REVISION SIMPLIFIEE

<b>1</b>	<b>08/12/2010</b>						
<b>2</b>	<b>05/12/2011</b>						
<b>3</b>	<b>10/09/2012</b>						

### APPROBATION DE MODIFICATION

<b>1</b>	<b>27/10/1986</b>	<b>6</b>	<b>22/04/2009</b>				
<b>2</b>	<b>01/07/1987</b>	<b>7</b>	<b>16/12/2009</b> <i>(modification simplifiée)</i>				
<b>3</b>	<b>24/06/1996</b>	<b>8</b>	<b>08/12/2010</b>				
<b>4</b>	<b>25/11/2002</b>	<b>9</b>	<b>05/07/2011</b>				
<b>5</b>	<b>29/05/2006</b>	<b>10</b>	<b>05/12/2011</b>				

### ARRETE DE MISE A JOUR

<b>1</b>	<b>09/12/1985</b>	<b>7</b>	<b>07/01/2002</b>				
<b>2</b>	<b>28/06/1988</b>	<b>8</b>	<b>01/06/2004</b>				
<b>3</b>	<b>22/11/1990</b>	<b>9</b>	<b>19/03/2008</b>				
<b>4</b>	<b>05/04/1993</b>	<b>10</b>	<b>22/04/2009</b>				
<b>5</b>	<b>29/10/1993</b>	<b>11</b>	<b>17/12/2009</b>				
<b>6</b>	<b>19/10/1999</b>	<b>12</b>	<b>26/09/2011</b>				

Ville de Yutz

## SOMMAIRE

<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>2</b>
Article 1. Champ d'application territorial du plan .....	3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	3
Article 3. Division du territoire en zones .....	6
Article 4. Adaptations mineures .....	10
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....	10
Article 6. Sites Archéologiques .....	11
 <b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	 <b>12</b>
Dispositions applicables à la zone UA .....	13
Dispositions applicables à la zone UB .....	20
Dispositions applicables à la zone UD .....	26
Dispositions applicables à la zone UE .....	34
Dispositions applicables à la zone UX .....	41
Dispositions applicables à la zone UY .....	47
Dispositions applicables à la zone UZ .....	55
 <b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	 <b>61</b>
Dispositions applicables à la zone 1AU .....	62
Dispositions applicables à la zone 1AUX .....	72
Dispositions applicables à la zone 1AUY .....	78
Dispositions applicables à la zone 2AU .....	86
 <b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	 <b>80</b>
Dispositions applicables à la zone A .....	90
 <b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET     FORESTIERES</b> .....	 <b>96</b>
Dispositions applicables à la zone N .....	97
 <b>VI - ANNEXES</b> .....	 <b>103</b>

**I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de YUTZ, délimité sur les plans n° 1-2-3 à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup> par tiretés entrecoupés de croix.

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

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-6, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

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

« Le 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 R. 111-4

« 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 R. 111-5

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### Article R111-6

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

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

#### L'article R. 111-15

« 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 R. 111-21

« 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 ».

II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme :

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

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

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

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

## Ville de Yutz

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

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

#### Article L123-1-12

« 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 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 L332-7-1

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 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 ».

## VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

### Article L442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 ».

### Article L442-10

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

### Article L442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, 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".

Ces zones peuvent être divisées en sous-zones. Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones figurent sur les documents graphiques.

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

## 1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Le P.L.U. de Yutz comporte les zones urbaines suivantes :

### ➤ La zone UA

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et activités diverses. Elle couvre les centres anciens de la ville. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA comporte **le secteur UAi** relatif à la zone urbaine inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 6 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U..

### ➤ La zone UB

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et activités diverses. La zone UB est composée de quartiers s'appuyant sur les centres anciens d'une part et se développant le long des grands axes de communication (Avenue des Nations, rue Roosevelt, rue de la République) d'autre part. L'implantation des constructions est assez similaire à celle des centres anciens, mais les constructions sont plus hautes et d'une grande diversité. Cette zone présente un caractère central et attractif du fait de la coexistence d'un habitat dense, d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services.

Elle comprend un secteur UBt correspondant à la reconversion de l'ancien site industriel (ZAC de la Tuilerie).

### ➤ La zone UD

Il s'agit d'une zone à caractère pavillonnaire résidentiel. Les habitations y sont, pour la plupart, isolées, uni familiales et ont deux niveaux.

La zone comporte également des immeubles collectifs qui reçoivent une réglementation adaptée.

La zone UD comporte :

- **le secteur UDc** concerne les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.
- **les secteurs UDo1 et UDo2** correspondant à la Z.A.C. Olympe.

### ➤ La zone UE

Il s'agit d'une Zone Urbaine réservée essentiellement aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sports.

La zone UE comporte **le secteur UEo** correspondant à la Z.A.C. Olympe.

### ➤ La zone UX

Il s'agit d'une Zone Urbaine réservée essentiellement aux activités économiques de type artisanal et commercial.

La zone UX comporte **le secteur UXc** qui concerne les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée de captage.

### ➤ La zone UY

La zone UY correspond à la Z.A.C. Cormontaigne. Elle comprend 4 secteurs :

- **le secteur UYa** est réservé essentiellement aux activités économiques tertiaires publics et/ou privées, aux bureaux et services, aux équipements publics et/ou collectifs et sportifs ainsi qu'à la restauration et aux foyers étudiants et/ou jeunes travailleurs ;
- **le secteur UYb** est destiné aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie ;

## Ville de Yutz

- **le secteur UYc** est destiné aux activités d'enseignements universitaires, de formation, aux équipements d'accompagnement (résidence étudiante, logement de personnel, équipements sportifs...) et aux activités de recherche, laboratoires et productions essentiellement liées à l'enseignement et à la formation universitaire ;
- **le secteur UYd** est réservé aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie et aux équipements de loisirs et de sports.

La zone UY comporte également **les secteurs UYai et UYbi** relatifs à la zone urbaine inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U..

### ➤ La zone UZ

Il s'agit d'une Zone Urbaine réservée essentiellement aux activités économiques industrielles. La zone UZ comporte **le secteur UZi** relatif à la zone urbaine inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U..

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

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être 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 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 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. » (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).*

Le P.L.U. de Yutz comporte les zones à urbaniser suivantes :

### ➤ La zone 1 AU

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

La zone 1AU comporte **deux secteurs** correspondant à une partie de la **ZAC Olympe 2** :

- Un secteur **1AUa** destiné aux équipements et à l'habitat collectif
- Un secteur **1AUb** destiné à l'habitat individuel.

Elle comporte également un secteur **1AUe** correspondant à une petite partie des terrains de la ZAC Meilbourg.

### ➤ La zone 1 AUX

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

La zone 1AUX comporte **un secteur 1AUXc** concerne les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

### ➤ La zone 1 AUY

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques correspondant à une grande partie des terrains de la ZAC Meilbourg.

La zone 1AUY comporte deux secteurs correspondant à une partie de la ZAC Meilbourg :

## Ville de Yutz

- Un secteur 1AUYc destiné aux activités économiques, à dominante commerciale, mais pouvant également accueillir des activités tertiaires (bureaux et services) et des équipements de loisirs publics ou privés ;
- Un secteur 1AUYt destiné aux activités économiques tertiaires (bureaux et services), hôtelières (restauration comprise), ou encore liées à la recherche (laboratoire,...)

### ➤ 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 pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU comporte :

- **le secteur 2AUe** destiné à des équipements sportifs, culturels, à des équipements évènementiels (palais des congrès...), à de l'hôtellerie et de la restauration, à des bureaux et des commerces ;
- **le secteur 2AUei** destiné à des équipements sportifs, culturels, à des équipements évènementiels (palais des congrès...), à de l'hôtellerie et de la restauration, à des bureaux et des commerces, mais situé en zone inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009.
- **le secteur 2AUx** destiné essentiellement aux activités économiques ;
- **le secteur 2AUxc** destiné essentiellement aux activités économiques et correspondant aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage dans lesquels des préconisations particulières peuvent s'appliquer.
- **Le secteur 2AUp**, ancien secteur industriel qui nécessite des études de pollution avant son ouverture à l'urbanisation.

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

*« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. 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. » (Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme).*

Dans le P.L.U. de Yutz, la zone A comporte :

- **le secteur Ac** correspondant aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage, dans lequel des préconisations particulières peuvent s'appliquer ;
- **le secteur Ai** correspondant à la zone agricole inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U. ;
- **le secteur Am** réservé aux activités maraîchères ;
- **le secteur Ae** réservé aux activités équestres.

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

*« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un*

*intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme).*

Dans le P.L.U. de Yutz, la zone N comporte :

- **le secteur Ni** correspondant à la zone naturelle inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U..
- **le secteur NI** destiné à recevoir des équipements sportifs et de loisirs.
- **le secteur Nlc** destiné à recevoir des installations et des équipements sportifs et de loisirs et correspondant aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage dans lequel des préconisations particulières peuvent s'appliquer.
- **le secteur Nli** destiné à recevoir des installations et des équipements sportifs et de loisirs, mais dont les terrains sont situés en zone naturelle inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U.
- **le secteur Nlo** destiné à recevoir des aménagements dédiés à la pratique d'activités sportives et ludiques de plein air
- **le secteur Nloi** destiné à recevoir des aménagements dédiés à la pratique d'activités sportives et ludiques de plein air, mais dont les terrains sont situés en zone naturelle inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U.
- **le secteur Ngj** destiné à recevoir des activités de gravières et de carrières le long de la Moselle. Ce secteur est situé en zone naturelle inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U..

#### **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 2010-2015 approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009 prévoit, entre autres, les objectifs et mesures suivants :

- Prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires,

## Ville de Yutz

- Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux,
- Éviter ou ne pas aggraver les situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets d'eau, en limitant l'impact de nouvelles urbanisations,
- S'assurer avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, que les conditions sont réunies pour assurer, immédiatement ou dans un avenir maîtrisé, une bonne alimentation en eau potable ainsi qu'une bonne collecte et un bon traitement des eaux usées.

### Article 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

En matière d'archéologie préventive, il convient de se référer au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, ainsi qu'au Code du Patrimoine.

**II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

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 comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et activités diverses. Elle couvre les centres anciens de la ville. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA comporte **un secteur UAi** relatif à la zone urbaine inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U..

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation.
2. Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à la fonction d'entrepôt, exceptées celles admises sous condition à l'article UA-2.
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les carrières et les décharges.
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les garages collectifs de caravanes.

7. Dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés à protéger" identifiés au plan graphique par les symboles vvvvv, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardin.
8. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan graphique par le symbole H.

### **Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
2. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soit liées à une activité commerciale ou artisanale comprise sur la même unité foncière.
3. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur excédant 2 mètres, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux occupations du sol admises dans la zone.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.953a et de la R.D.918, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.
5. En outre, **dans le secteur UAi**, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA-1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au P.L.U..

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

### **Article UA 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 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

## **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 les pistes cyclables.

## **Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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**

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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

## **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.
3. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.

#### **Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **Article UA 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, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Les constructions principales à usage d'habitation en seconde ligne par rapport à la voie sont interdites.
4. 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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. S'il s'agit d'une reconstruction, surélévation, agrandissement ou transformation d'un bâtiment existant d'une limite latérale à l'autre, la façade sur rue de la construction nouvelle devra obligatoirement être réalisée de limite latérale à limite latérale, sauf si la largeur du bâtiment existant est trop importante pour permettre la bonne économie de la construction nouvelle. Dans ce cas, la partie supprimée sera remplacée par un mur en façade sur rue, de deux mètres de hauteur reliant le nouveau bâtiment et la limite latérale de propriété ou par un bâtiment annexe (de type garage).
2. Chaque fois que la parcelle latérale sera bâtie d'une construction édifiée à la limite de propriété, la construction projetée devra être accolée à la construction existante. Cependant, si les deux parcelles latérales sont bâties en mitoyenneté, le constructeur aura le choix de la limite latérale qu'il souhaite utiliser pour répondre au cas ci-dessus.
3. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un mur en façade sur rue, de deux mètres de hauteur reliant le nouveau bâtiment et la limite latérale de propriété ou par un bâtiment annexe (de type garage).
4. 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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La continuité du bâti en front de rue est à rechercher autant que cela est possible. A défaut, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.

### **Article UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des annexes isolées de la construction principale est fixée à 15m<sup>2</sup>. Cette limitation ne s'applique pas aux garages.

### **Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres.  
La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture de la façade sur rue.
2. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
3. Les clôtures latérales ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article UA 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 toitures :
  - a) Les toits des constructions devront être traités à deux ou plusieurs pentes, à l'exception des annexes qui pourront être traitées en monopente.
  - b) Les faîtages devront être parallèles à l'axe de la rue ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'une construction située à l'angle de deux rues.
  - c) Les paragraphes a) et b) ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux extensions situées à l'arrière ou sur le côté de la construction.
  - d) Matériaux de toiture :
    - Sont interdits les matériaux autres que : la tuile de couleur terre cuite (rouge brique, rouge flammé et rouge vieilli), l'ardoise naturelle, ou les matériaux d'aspect et de teinte similaire à la tuile et à l'ardoise ;
    - Sont interdites les plaques ondulées ;
    - Sont autorisées pour les vérandas, les matériaux de toiture transparents ou translucides.
3. Les façades :
  - a) Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit.
  - b) Façades et percements :

## Ville de Yutz

Il ne devra pas être portée atteinte à la position et aux proportions des percements lorsque ceux-ci se réfèrent au bâti traditionnel.

Les fenêtres devront être plus hautes que larges.

Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits. Les volets à rabats devront être de préférence conservés.

c) **Façades commerciales :**

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

Les aménagements de façades commerciales doivent tenir compte du parcellaire ressenti (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de 2 ou plusieurs immeubles contigus).

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du premier étage.

d) **Matériaux de façades :**

Sont uniquement autorisées :

- les enduits au mortier de chaux et de sable de finition traditionnelle,
- tout autre enduit d'aspect équivalent,
- les enduits peints dans le respect des aspects et couleurs de peintures des façades traditionnelles.

4. **Les clôtures :**

Les clôtures sur rue, disposées au-devant des façades des constructions, sont interdites.

5. **Enseignes et publicité :**

Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.

6. **Les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau et les boîtes aux lettres** devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

7. **Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole H :**

- la démolition, la destruction est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

### **Article UA 12 - STATIONNEMENT**

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

logement	1 emplacement
hôtel	1 emplacement par chambre
restaurant	1 emplacement pour 15m <sup>2</sup> de salle
commerce (en surface de vente)	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>
salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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. (voir paragraphe V - page 5)

**Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
2. Les usoirs existants doivent rester de préférence libres de toute construction et doivent être aménagés (engazonnement, plantations, revêtements de sol traditionnels).

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

**Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## ZONE UB

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 comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services et activités diverses. La zone UB est composée de quartiers s'appuyant sur les centres anciens d'une part et se développant le long des grands axes de communication (rue Nationale, rue Roosevelt, rue de la République) d'autre part. L'implantation des constructions est assez similaire à celle des centres anciens, mais les constructions sont plus hautes et d'une grande diversité. Cette zone présente un caractère central et attractif du fait de la coexistence d'un habitat dense, d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services.

Elle comporte un secteur UBt qui est un secteur à forte ambition environnementale propre à la reconversion de l'ancien site industriel de la Tuilerie (ZAC de la Tuilerie).

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation.
2. Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à la fonction d'entrepôt, exceptées celles admises sous condition à l'article UB-2.
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les carrières et les décharges.
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les garages collectifs de caravanes.
7. Dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés à protéger" identifiés au plan graphique par les symboles vvvvv, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardin.

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

## **Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
2. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soit liées à une activité commerciale ou artisanale comprise sur la même unité foncière.
3. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur excédant 2 mètres, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux occupations du sol admises dans la zone.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.953a et de la R.D.918, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

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

### **Article UB 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 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **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 pistes cyclables.
3. Pour l'habitat individuel, un seul accès pour véhicules est autorisé sur une propriété depuis le domaine public.

## **Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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**

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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

### **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.
3. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.

## **Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**Article UB 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, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Dans le secteur UBt, un retrait est autorisé le long de l'avenue des Nations.
3. 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.
4. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
5. Hormis dans le secteur UBt, Les constructions principales à usage d'habitation en seconde ligne par rapport à la voie sont interdites.
6. 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 UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre, sauf pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres  
Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.
3. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions peuvent être édifiées :
  - soit sur les 2 limites séparatives aboutissant aux voies,
  - soit sur une seule des limites, en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
4. Dans le secteur UBt, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en recul.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.

### **Article UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des annexes isolées de la construction principale est fixée à 15m<sup>2</sup>. Cette limitation ne s'applique pas aux garages.

### **Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres, 16 mètres en secteur UBt (soit R+4 maximum).  
La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
2. Hormis dans le secteur UBt, pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
3. Les clôtures latérales ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 1,50 mètres.
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, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Article UB 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 façades :
  - a) Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites en tant que couleurs principales du bâtiment.
  - b) Façades commerciales :  
Hormis dans le secteur UBt, quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. Les aménagements de façades commerciales doivent tenir compte du parcellaire ressenti (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de 2 ou plusieurs immeubles contigus).  
Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du premier étage.
3. Clôtures :
  - a) Hormis dans le secteur UBt, les éventuelles clôtures seront constituées de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie en PVC, bois ou métal, et doublé de préférence d'une haie vive.
  - b) Dans les secteurs de rue repérés au plan graphique par les symboles  $\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle$ , les clôtures sur rue au-devant des façades des constructions sont interdites.
  - c) En secteur UBt, les clôtures en PVC sont interdites.
4. Enseignes et publicité :  
Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.

## Ville de Yutz

5. Les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.
6. Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole H :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

### **Article UB 12 - STATIONNEMENT**

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

maison individuelle	2 emplacements
studio ou 1 pièce	1 emplacement
logement de 2 à 4 pièces	1,5 emplacements 1 emplacement dans le secteur UBt
logement de 5 pièces ou plus	2 emplacements 1 emplacement dans le secteur UBt
hôtel	1 emplacement par chambre
restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
commerce (en surface de vente)	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup> 1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> dans le secteur UBt
salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> 1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> dans le secteur UBt
hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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. (voir paragraphe V - page 5).

### **Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
2. Les usoirs existants doivent rester de préférence libres de toute construction et doivent être aménagés (engazonnement, plantations, revêtements de sol traditionnels).

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

### **Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## ZONE UD

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 à caractère pavillonnaire résidentiel. Les habitations y sont, pour la plupart, isolées, uni familiales et ont deux niveaux.

La zone comporte également des immeubles collectifs qui reçoivent une réglementation adaptée.

**Un secteur UDC** concerne les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

La zone UD comprend **les secteurs UDo1 et UDo2** relatifs à la Z.A.C. Olympe.

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation.
2. Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - au bureau, exceptées celles admises sous condition à l'article UD-2,
  - à la fonction d'entrepôt, exceptées celles admises sous condition à l'article UD-2.
3. Les lotissements à usage d'activité.
4. Les carrières et les décharges.
5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les garages collectifs de caravanes.

8. En outre, en secteurs UDo1 et UDo2, les constructions en sous-sol quelles que soient leur destination (caves, garages et parkings souterrains...).
9. Dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés à protéger" identifiés au plan graphique par les symboles vvvvv, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardin.
10. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan graphique par le symbole H.

## **Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
2. Les constructions destinées au bureau à condition qu'elles constituent une annexe de l'habitat.
3. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soit liées à une activité commerciale ou artisanale comprise sur la même unité foncière.
4. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur excédant 2 mètres, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux occupations du sol admises dans la zone.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.31, de la R.D.953a et de la R.D.918, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

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

### **Article UD 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 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

## **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 pistes cyclables.
3. En outre, en secteurs UDo1 et UDo2 :
  - aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur l'axe piéton deux-roues ;
  - les accès privatifs (piétons ou véhicules) sur la rue Pierre de Coubertin sont interdits.
4. Aucune opération ne pourra avoir un accès individuel nouveau hors agglomération sur la R.D.118a et sur la R.D. 918.

## **Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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**

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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

### **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.
3. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.

### **Article UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 1. Dans la zone UD et dans le secteur UDc :

- a. Les constructions seront édifiées à l'intérieur d'une bande de 5 à 30 mètres comptée depuis la limite d'emprise, à l'exception des annexes et à l'exception des activités existantes qui pourront s'étendre.
- b. Toutefois, une implantation autre que celle prévue à l'alinéa 1 peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- c. D'autre part, les constructions pourront être autorisées au-delà de 30 mètres comptés depuis la limite d'emprise pour des opérations réalisées sur un terrain ayant au moins 2000m<sup>2</sup> de superficie et desservi par une voie privée ouverte à la circulation publique.
- d. La distance entre l'entrée de garage et l'alignement le plus proche sera de 5 mètres minimum, sauf cas particulier lié à l'alinéa 2 ou en cas de transformation d'un bâtiment existant.
- e. Hors agglomération, les constructions principales seront implantées à 10 mètres minimum de l'alignement de la R.D.118a.
- f. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas soumis aux règles des alinéas 1 à 5 et pourront s'implanter soit en limite ou soit en recul de l'alignement.

#### 2. Dans le secteur UDo1 :

Les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans secteur UDo2 :

Les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et de 10 mètres par rapport à l'avenue de la Fusion. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans la zone UD et dans le secteur UDc :

- a. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- b. Pour l'habitat collectif, la construction en limite séparative latérale est autorisée lorsque la construction projetée est immédiatement contiguë à un pignon aveugle. Lorsque la construction est réalisée en retrait par rapport à la limite séparative, cette distance de retrait comptée du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée.
- c. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

2. Dans les secteurs UDo1 et UDo2 :

- a. Les constructions pourront être établies sur les limites séparatives latérales si le volume concerné ne comporte pas d'étage, et si, la hauteur de l'égout de toiture ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux en UDo1 et 4 mètres en UDo2.
- b. Aucune construction ne pourra être établie sur plus d'une limite séparative latérale.
- c. Aucune construction en limite séparative latérale n'est autorisée dans le cas des logements collectifs.
- d. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- e. En dehors des cas visés aux alinéas a. à d. ci-dessus et aux alinéas 7 et 8 de l'article UD-6, aucune construction n'est admise sur les autres limites séparatives. Le recul de la construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être alors au moins égale à la différence d'altitude entre le niveau de l'égout et la hauteur du terrain naturel avant travaux, dans toutefois pouvoir être inférieure à 8 mètres pour le bâtiment principal.
- f. Dans le cas de limites séparatives situées sur le périmètre de la Z.A.C. Olympe (Cf. document graphique en annexe du règlement), le recul d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être alors au moins égale à la différence d'altitude entre le niveau de l'égout et la hauteur du terrain naturel avant travaux, dans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- g. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Pour l'habitat individuel, sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.
2. Pour l'habitat collectif, sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 5 mètres.
3. Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

**Article UD 9 - EMPRISE AU SOL**

1. Dans la zone UD et dans le secteur UDc :
  - a. Par unité foncière, les constructions principales et leurs annexes ne pourront excéder plus de 50% de la surface au sol pour l'habitat individuel et 45% pour l'habitat collectif.
  - b. L'emprise au sol maximum des annexes isolées est fixée à 20m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux garages.
2. Dans les secteurs UDo1 et UDo2, le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
  - Habitat individuel : 50% de la surface totale de chaque unité foncière.
  - Habitat collectif : 40% de la surface totale de chaque unité foncière.
  - Equipements : 50% de la surface totale de chaque unité foncière.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

**Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Ne sont pas comptés dans la hauteur, les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation ou les garde-corps de sécurité.
2. Dans la zone UD et dans le secteur UDc :
  - a. Pour l'habitat individuel, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.
  - b. Pour l'habitat collectif :
    - La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres.
    - Pour les constructions existantes ne respectant pas cette limite de hauteur, celles-ci pourront évoluer (extensions ou adjonctions) sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur préexistante.
    - En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra être supérieure à celle préexistante.
3. Dans les secteurs UDo1 et UDo2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 mètres pour l'habitat individuel et 8 mètres pour l'habitat collectif.

4. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres ; les garages isolés ne pourront excéder 3,50 mètres de hauteur.
5. Clôtures :
  - a) Les murs bahuts des clôtures sur rue ne pourront dépasser 0,40 mètre de haut.
  - b) Les clôtures sur rue ne pourront dépasser 1,20 mètres de hauteur, à moins que le mur de clôture projeté n'assure une continuité architecturale entre les volumes et les murs voisins ; les clôtures en limite séparatives ne pourront elles excéder 2 mètres de hauteur.
6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Article UD 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 façades :
  - a) Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
  - b) Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites en tant que couleurs principales du bâtiment.
3. Les toitures :
  - a) Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs pans dont la pente maximale est fixée à 45°. Cette règle ne s'applique pas à l'habitat collectif.
  - b) Les fenêtres de toit sont autorisées.
4. Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées de murs bahuts, surmontés ou non d'un dispositif à claire voie en PVC, bois ou métal, et doublés de préférence d'une haie vive.
5. Enseignes et publicité :

Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.
6. Les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.
7. Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole H :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

## **Article UD 12 - STATIONNEMENT**

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

maison individuelle	3 emplacements
studio ou 1 pièce	1 emplacement
logement de 2 à 4 pièces	2 emplacements
logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements
hôtel	1 emplacement par chambre
restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
commerce (en surface de vente)	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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. (voir paragraphe V - page 5).

## **Article UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
2. Toute construction principale devra être accompagnée de plantations dans l'emprise des terrains correspondants, à raison de :
- Habitat individuel : 30% de l'unité foncière au moins doivent être traités en espaces verts ;
  - Habitat collectif : 20% de l'unité foncière au moins doivent être réservés aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, à l'exception des aires de stationnement, de dépôts ou de dégagement.

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

### **Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. En secteur UDo1, la réceptivité globale du secteur de zone, exprimée en nombre de mètres carrés (m<sup>2</sup>) de plancher maximum constructibles ne peut excéder 52 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 3 500 m<sup>2</sup> maximum peuvent être éventuellement réservés à l'habitat collectif.
2. En secteur UDo2, la réceptivité globale du secteur de zone, exprimée en nombre de mètres carrés (m<sup>2</sup>) de plancher maximum constructibles ne peut excéder 12 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis en respectant les seuils maximum suivants :
- habitat individuel : 10 000 m<sup>2</sup> maximum,
  - habitat collectif : 3 500 m<sup>2</sup> maximum,
  - équipements : 3 500 m<sup>2</sup> maximum.

## ZONE UE

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 réservée essentiellement aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sport.

La zone UE comprend également le **secteur UEO** relatif à la Z.A.C. Olympe et à la Z.A.C. Olympe 2.

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
  - à l'artisanat,
  - à l'industrie,
  - à la fonction d'entrepôt,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions destinées :
  - à l'hôtellerie restauration,
  - au stationnement,
  - aux bureaux,
  - aux services, au commerce,
  - aux équipements de santé,
  - à l'habitation,exceptées dans le secteur UEO et celles admises sous condition à l'article UE-2.
3. Les constructions destinées :
4. Les lotissements à usage :
  - d'habitation,
  - d'activité.
5. Les installations classées.
6. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs
7. Les carrières et les décharges.
8. Le camping et le stationnement de caravanes :

## Ville de Yutz

- les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
9. Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les garages collectifs de caravanes,

### **Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Dans le secteur UEo, Les constructions à usage :
- d'hôtellerie ou de restauration,
  - de bureaux ou de services,
  - de stationnement,
  - de commerce,
  - d'équipement de santé,
  - d'habitation et leurs dépendances,
- à condition qu'elles soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone (équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sport, de santé) ou liées au fonctionnement des équipements de la zone (gardiennage, services à la population, bureaux, ...).
2. Dans le reste de la zone UE, les constructions à usage :
- d'habitation et leurs dépendances,
  - d'hôtellerie ou de restauration,
  - de bureaux ou de services,
  - de stationnement,
  - de commerce,
  - d'équipement de santé,
- à condition qu'elles soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone (équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sport, de santé) ou liées au fonctionnement des équipements de la zone (gardiennage, services à la population, bureaux, ...).
3. Les installations et travaux divers suivants :
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur excédant 2 mètres,
- à condition qu'elles soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone (équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sport) ou liées au fonctionnement des équipements de la zone (gardiennage, services à la population, bureaux, ...).
4. L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U. lorsqu'elles ne sont pas admises dans la zone.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.31 et de la R.D.953a, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

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

### **Article UE 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 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **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. Les accès directs depuis l'avenue de la Fusion sont interdits.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et sur l'A.31.
4. Aucune opération ne pourra avoir un accès individuel nouveau hors agglomération sur la R.D.1.

### **Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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**

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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

## **2. Eaux pluviales**

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

Dans le secteur UEO, les eaux pluviales seront collectées dans des tranchées drainantes et de stockage sous noue. En cas de trop plein, une surverse sera assurée vers un bassin de rétention paysager de faible profondeur. Le raccordement au réseau public s'effectuera à l'aval du secteur.

## **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.
3. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.

## **Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **Article UE 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 projetée ne doit pas être implantée à moins de 3 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 ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - **Autoroute A.31** : 50 mètres comptés depuis l'axe de la voie. Cet article s'applique uniquement aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. Dans le secteur UEO :

Au nord du prolongement de l'avenue Pierre de Coubertin :

Le nu de la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation de la construction projetée doit être implantée entre la limite du domaine public et 5 m et doit observer un retrait minimum de 5 mètres sur la limite du domaine public au niveau de l'avenue de la Fusion.

Au sud du prolongement de l'avenue Pierre de Coubertin :

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres de la limite du domaine public des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions projetées devront observer un retrait minimal de 13 mètres de la limite du domaine public au niveau de l'avenue de la Fusion.

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

4. 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 UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Aucune construction en limite séparative n'est autorisée.
2. 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 UE 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 d'au minimum 3 mètres.
2. Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

**Article UE 9 - EMPRISE AU SOL**

1. En dehors du secteur UEO : Pas de prescription.
2. Dans le secteur UEO :
  - a. Par unité foncière, les constructions principales et leurs annexes ne pourront excéder plus de 60% pour l'habitat mixte et collectif.
  - b. L'emprise au sol maximum des annexes isolées est fixée à 20m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux garages.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. En dehors du secteur UEo : Pas de prescription.

2. Dans le secteur UEo :

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9,5 mètres.

La hauteur des constructions devra respecter les servitudes de dégagement liées à la présence de l'aérodrome, inscrites aux documents graphiques. Les hauteurs maximales y sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement au point le plus haut de la construction.

3. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres ; les garages isolés ne pourront excéder 3,50 mètres de hauteur.
4. 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 UE 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 combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 20 et 45 degrés. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3. Les clôtures éventuelles seront constituées soit d'éléments végétaux, soit d'éléments simples (poteaux bois ou métal avec grillage de préférence vert), soit d'éléments végétaux accompagnés d'un grillage.

En limite séparative avec le domaine public, la hauteur des clôtures est fixée à 1,20 m maximum.

En limite séparative les propriétés mitoyennes, la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1,80 m.

4. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

5. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

### **Article UE 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Dans le secteur UEO :
  - a. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, selon le ratio de 3 places de stationnement pour deux logements
  - b. Le scénario d'aménagement retenu dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC olympe II prévoit la mutualisation des aires de stationnement au nord du prolongement de l'avenue Pierre de Coubertin. Ainsi, les constructions à usage d'activités ou locatives financés par un prêt aidé par l'état sont dispensés de réaliser des aires de stationnement.

### **Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
2. Les plantations repérées sur le document graphique par le symbole ○○○○○ sont à maintenir ou à remplacer par des essences équivalentes.

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

### **Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## ZONE UX

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 essentiellement aux activités économiques de type artisanal et commercial.

**Un secteur UXc** concerne les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées:
  - à l'industrie,
  - à l'habitation, exceptées celles admises sous condition à l'article UX-2,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Le camping et le stationnement de caravanes:
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs:
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants:
  - les parcs d'attractions
  - les garages collectifs de caravanes
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public

## **Article UX 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 intégrées au volume du bâtiment abritant l'activité.
2. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur excédant 2 mètres,  
à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
3. L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U. lorsqu'elles ne sont pas admises dans la zone.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.31 et de la R.D.953a, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

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

### **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 9 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **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 pistes cyclables et sur l'A.31.
3. Aucune opération ne pourra avoir un accès individuel nouveau hors agglomération sur la RD 1.
4. Aucune opération ne pourra avoir un accès individuel nouveau hors agglomération sur la RD 953A

## **Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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**

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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

### **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 UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **Article UX 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 projetée ne doit pas être implantée :
  - Pour les constructions, dépôts et aires de stockage : à moins de 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer ;
  - Pour les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, construction à vocation hôtelière : 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. 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 UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale 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 équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3,50 mètres.
2. Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Article UX 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments quels qu'ils soient ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

### **Article UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 10 mètres. Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur maximale est portée à 15 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements 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 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'aspect des constructions sera particulièrement soigné.
3. Les extensions et les bâtiments annexes devront être traités dans le même aspect que le bâtiment principal.
4. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
5. Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation.
6. Les clôtures éventuelles ne devront pas gêner la visibilité aux sorties et aux carrefours.
7. Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
8. Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.

**Article UX 12 - STATIONNEMENT**

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

logement	2 emplacements
restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
commerce (en surface de vente)	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
hôtel	1 emplacement par chambre
artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
autres catégories	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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. (voir paragraphe V - page 5).

**Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
2. Les espaces verts devront couvrir au moins 15% de la superficie du terrain.
3. Les arbres abattus seront remplacés.

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

**Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## ZONE UY

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond à la Z.A.C. Cormontaigne. Elle comprend 4 secteurs:

- **le secteur UYa** est réservé essentiellement aux activités économiques tertiaires publics et/ou privées, aux bureaux et services, aux équipements publics et/ou collectifs et sportifs ainsi qu'à la restauration et aux foyers étudiants et/ou jeunes travailleurs ;
- **le secteur UYb** est destiné aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie ;
- **le secteur UYc** est destiné aux activités d'enseignements universitaires, de formation, aux équipements d'accompagnement (résidence étudiante, logement de personnel, équipements sportifs...) et aux activités de recherche, laboratoires et productions essentiellement liées à l'enseignement et à la formation universitaire ;
- **le secteur UYd** est réservé aux activités économiques tertiaires (bureaux) et aux activités liées à la recherche (laboratoire...) et à la production de haute technologie et aux équipements de loisirs et de sports.

La zone UY comporte **des secteurs UYai et UYbi** relatifs à la zone urbaine inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U..

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation, exceptées celles admises sous condition à l'article UY-2,
  - à l'artisanat,
  - à l'hôtellerie,
  - à la restauration, au commerce et aux services, exceptées celles admises sous condition à l'article UY-2,
  - à l'industrie, exceptées celles admises sous condition à l'article UY-2,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,

## Ville de Yutz

- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
    - les habitations légères de loisirs
    - les parcs résidentiels de loisirs.
  5. Les installations et travaux divers suivants :
    - les parcs d'attractions
    - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
    - les garages collectifs de caravanes
  6. Les carrières et les décharges.
  7. Les constructions à caractère provisoire.

### **Article UY 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/ou qu'elles soient destinées au logement du personnel liés au caractère du secteur,
  - et qu'elles représentent moins de 10% du programme global du projet ;

Cet article ne s'applique pas aux logements étudiants et/ou de jeunes travailleurs qui sont admis sans conditions dans le secteur UYa.
2. Les constructions à usage de restauration, de commerce ou de services à condition qu'elles soient strictement de proximité et compatibles avec la vocation de la zone et de ses différents secteurs.
3. Dans le secteur UYc :
  - les équipements de loisirs, de sports et de restauration liés aux activités d'enseignement universitaire et de formation,
  - les activités de recherche de laboratoire ou de production à condition qu'elles soient directement liées à l'enseignement universitaire et aux centres de recherche publics.
4. Dans les secteurs UYd et UYa :
  - les équipements de loisirs, de sports.
5. Dans le secteur UYa :
  - Les constructions à usage de bureaux ou de service.
6. Les constructions liées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et de ses différents secteurs.
7. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.31, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.
8. En outre, **dans les secteurs UYai et UYbj**, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY-1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au P.L.U..

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

### **Article UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **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 9 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **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. Des accès privatifs communs à deux ou plusieurs lots seront réalisés chaque fois que les projets le permettront.
3. Tout accès direct sur la RD 1 est interdit.
4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et sur l'A.31.

### **Article UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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**

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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

## **2. Eaux pluviales**

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

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

## **Article UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

## **Article UY 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 projetée, ne doit pas être implantée à moins de :
  - 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer,
  - 5 mètres du giratoire situé à l'angle de l'avenue Gabriel Lippmann et du boulevard Henri Becquerel,
  - 10 mètres de l'A.31 (et de ses bretelles d'entrées-sorties) et de la RD 1.
2. 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 UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions devront être édifiées en recul par rapport aux limites séparatives. Le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

2. Toutefois, si deux projets sur des terrains voisins présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs.
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 UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie ou une passerelle doivent être distantes d'au minimum 4 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairiment.
2. Dans le cas de deux murs aveugles en vis-à-vis ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques ou sanitaires, aucune limite n'est donnée sous réserve du passage du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Cette règle 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 UY 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain dans les secteurs UYa et UYb et 60% de la surface du terrain dans les secteurs UYc et UYd.
2. Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60% dans le secteur UYa, à 55% dans le secteur UYb, à 70% dans le secteur UYc et à 65% dans le secteur UYd.
3. Dans le cas d'extension ultérieure du bâtiment, une sur densité sera admise dans les mêmes conditions énoncées ci-dessus.

**Article UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 25 mètres dans le secteur UYa, à 18 mètres dans les secteurs UYb et UYd, à 22 mètres dans le secteur UYc.
2. La hauteur minimale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 8 mètres. En secteur UYc, cette hauteur minimale pourra être ramenée à 12 mètres, excepté pour les constructions bordant l'avenue Gabriel Lippmann où la hauteur minimale pourra être ramenée à 8 mètres. En secteur UYd, cette hauteur minimale doit être respectée le long de la R.N.1153 et dans la pointe formée par les deux bretelles de l'autoroute A.31.
3. Cependant, les rez-de-chaussée de hauteur inférieure à 8 mètres sont admis si leurs emprises ne représentent pas plus de 20% de l'emprise globale de la construction projetée et s'ils sont liaisonnés au volume général du projet.
4. Des surhauteurs seront admises pour les bâtiments situés au carrefour principal de la zone. Ces bâtiments sont repérés au plan graphique par le symbole J . La surhauteur admise correspond à un niveau, soit 3,50 mètres.

## Ville de Yutz

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (antennes, cheminées, climatiseur, ascenseur, etc.).
6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Article UY 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 bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.
3. Les matériaux et les couleurs utilisées devront être choisis de sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps.
4. La peinture sur parement brut est interdite.
5. Les transformateurs, compteurs et installations techniques diverses devront être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.
6. En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.
7. Les édicules en toiture seront obligatoirement carénées.
8. Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.
9. Clôtures :  
Si pour des raisons de sécurité, une clôture est nécessaire, celle-ci sera réalisée comme suit :
  - en bordure des voies publiques, un muret maçonné de hauteur 60cm surmonté d'une grille métallique laquée, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres.
  - en limite de l'autoroute et en limites séparatives, un grillage plastifié ou une grille métallique, pouvant être doublé de haies vives parallèles, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres.

### **Article UY 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

## Ville de Yutz

Activité commerciale de proximité	1 emplacement pour 30m <sup>2</sup> de surface de vente
<i>Pour les espaces commerciaux liés à l'activité de l'établissement (showroom, expo-vente, démonstration vente) dans la mesure où ils ne représentent pas plus de 10% du programme global, les normes applicables en matière d'aires de stationnement sont celles directement applicables à l'activité principale de l'établissement.</i>	
Activité tertiaire, bureau	1 emplacement pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité labo	1 emplacement pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Logement	1 emplacement
Restaurant	1 emplacement pour 20m <sup>2</sup> de salle de restauration
Résidence étudiant / Foyer jeunes travailleurs	1 emplacement par chambre ou logement

La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

2. Des emplacements pour handicapés et personnes à mobilité réduite devront être aménagés à raison de :

Bâtiments et équipements publics	5% du nombre total d'emplacements
Autres bâtiments : espaces accessibles au public de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 emplacement pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher accessible au public
Autres bâtiments : espaces accessibles au public de moins de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement par opération

### **Article UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts engazonnés.
2. Pour les espaces à usage privés : au minimum 25% de l'unité foncière seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100m<sup>2</sup>. Ces 25% ne pourront inclure les aires de stationnement et de dégagement.
3. Les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :
  - 3.1. Arbres
    - Arbres tiges 1ère grandeur : taille adulte de 20 à 30 mètres.  
Localisation : alignement le long des voies structurantes et des futures voies tertiaires / animation des espaces verts libres.
    - Arbres tiges 2ème grandeur : taille adulte de 10 à 20 mètres.  
Localisation : alignement le long des accès des lots / parking (à raison d'un arbre pour 3 places extérieures) / traitement des espaces verts privés sous forme de bois.
  - 3.2. Massifs arbustifs
    - Masses arbustives hautes (taille adulte de 3 à 8 mètres), masses arbustives basses (taille adulte de 1 à 3 mètres).

## Ville de Yutz

Localisation : animation des surfaces libres privatives en association ou non avec des arbres tiges / constitution des massifs pour intégration des parkings, en association avec les merlons / création de traits d'union de bâtiment à bâtiment et de bâtiment à parking.

### 3.3. Massifs couvre-sol

- Plantes de 0 à 1 mètre (taille adulte).

Localisation : paysagement des accès des lots / paysagement des merlons en association avec les arbres tiges, arbrissaux et arbustes.

4. Le dépôt de déchets est interdits sur l'ensemble des zones libres.
5. Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos sera réalisé en parfaite harmonie avec le projet de bâtiments (unité de matériaux) ou intégré dans un merlon paysager.
6. Le stockage des matériaux et de matériels nécessaires à l'activité du projet est toléré dans la mesure où il sera masqué et où il ne sera pas visible depuis le boulevard Henri Becquerel.
7. Les plantations repérées sur le document graphique par le symbole ○○○○○ sont à maintenir ou à remplacer par des essences équivalentes.

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

### **Article UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher globale sur les lots constructibles :

- du secteur UYa est fixée à 65 000m<sup>2</sup> ;
- du secteur UYb est fixée à 52 000m<sup>2</sup> ;
- du secteur UYc est fixée à 85 000m<sup>2</sup> ;
- du secteur UYd est fixé à 62 000m<sup>2</sup>.

## ZONE UZ

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 essentiellement aux activités économiques industrielles.

La zone UZ comporte **un secteur UZi** relatif à la zone urbaine inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U..

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées:
  - à l'hébergement hôtelier,
  - au commerce,
  - à l'habitation, exceptées celles admises sous condition à l'article UZ-2,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Le camping et le stationnement de caravanes:
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs:
  - les habitations légères de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants:
  - les parcs d'attractions,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

## **Article UZ 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 intégrées au volume du bâtiment abritant l'activité.
2. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur excédant 2 mètres,à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
3. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.953a, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.
4. En outre, **dans le secteur UZi**, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ-1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au P.L.U..

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

### **Article UZ 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 9 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **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 pistes cyclables.

## **Article UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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**

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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

### **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 UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **Article UZ 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 projetée ne doit pas être implantée :
  - Pour les constructions, dépôts et aires de stockage : à moins de 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer ;
  - Pour les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, distribution de carburant : à moins de 5 mètres et à plus de 30 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. Cependant, les constructions au-delà des 30 mètres pourront être autorisées pour des opérations réalisées sur un îlot entier ou sur des parcelles ayant à la fois plus de 4 000m<sup>2</sup> et plus de 40m de façade.
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 UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale 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 équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article UZ 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 d'au minimum 3,50 mètres.
2. Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage des locaux d'habitation ou de travail, la distance entre ces deux façades, ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies.
3. Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Article UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments quels qu'ils soient ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

### **Article UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 12 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Article UZ 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'aspect des constructions sera particulièrement soigné.
3. Les extensions et les bâtiments annexes devront être traités dans le même aspect que le bâtiment principal.
4. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
5. Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation.
6. Les clôtures éventuelles ne devront pas gêner la visibilité aux sorties et aux carrefours.
7. Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
8. Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.

### **Article UZ 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouverte à la circulation publique.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **Article UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
2. Les arbres abattus seront remplacés.

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

---

**Article UZ 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 essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1AU comporte **deux secteurs** correspondant à une partie de la **ZAC Olympe 2** :

- Un secteur **1AUa** destiné aux équipements et à l'habitat collectif
- Un secteur **1AUb** destiné à l'habitat individuel.

Elle comporte également un secteur **1AUe** correspondant à une partie des terrains de la ZAC Meilbourg destinée essentiellement aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, de sport et aux parkings de covoiturage.

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AU et dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe :

- a. Les constructions destinées :
  - à l'hébergement hôtelier,
  - à l'industrie,
  - à la fonction d'entrepôt,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à l'artisanat, exceptées celles admises sous condition à l'article 1AU-2,
  - au bureau, exceptées celles admises sous condition à l'article 1AU-2.
- b. Les installations classées soumises à autorisation.
- c. Les lotissements à usage d'activité.
- d. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
- e. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs,

## Ville de Yutz

- les parcs résidentiels de loisirs.
- f. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de toutes natures.
- g. Les carrières ou décharges.
- h. En outre, dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions en sous-sol sont interdites quelles que soient leur destination (caves, garages et parkings souterrains...).

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

#### 1. Dans la zone 1AU :

- a. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU-1, à condition :
  - qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 5 constructions ;
  - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
  - 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 logements minimum exigé. Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.
- b. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées non visées à l'article 1AU-1 à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- c. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- d. Les constructions destinées au bureau à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.
- e. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur excédant 1 mètre, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux occupations du sol admises dans la zone.
- f. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.918 et de la R.D.654, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

#### 2. Dans les secteurs 1AUa et les secteurs 1AUb :

- a. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU-1, à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;

## Ville de Yutz

- 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.
- b. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux.
- c. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
- d. Les constructions destinées aux équipements de santé ou liées aux services à la personne, compatibles avec la vocation de la zone dans le secteur 1AUa.
- e. Les constructions destinées au bureau à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.
- f. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur excédant 1 mètre, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux occupations du sol admises dans la zone.
- g. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.918 et de la R.D.654, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

### 3. Dans les secteurs 1AUe et 1AUei :

Les constructions et installations liées aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, de sport et aux parkings à condition d'être intégrées dans un plan d'aménagement paysager.

En outre, dans le secteur 1AUei, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU-1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au P.L.U..

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

### **Article 1AU 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 :
  - 9 mètres d'emprise pour les voies de distribution primaire,
  - 5 mètres d'emprise pour les voies de distribution secondaire et tertiaire,
  - 2,50 mètres pour les voies piétonnes et cyclables.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

## **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 pistes cyclables.
3. Dans le secteur 1AUb :
  - les accès privatifs sur l'avenue de la Fusion sont interdits.
  - un seul point d'accès carrossable est autorisé par habitation
4. Dans le secteur 1AUe :
  - Hors agglomération , aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur la RD 118a
  - En agglomération, un seul accès direct carrossable par habitation sera autorisé sur la RD 118a

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

### **I - Eau potable**

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**

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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

## Ville de Yutz

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

### Dans le secteur 1AUa

Les eaux pluviales seront collectées dans des tranchées drainantes et de stockage sous noue. Le raccordement au réseau public s'effectuera à l'aval de la ZAC Olympe 2 (secteur UEo).

### Dans le secteur 1AUb

Le propriétaire doit entretenir le dispositif permettant le stockage des eaux pluviales (cuves) mis en place sur sa parcelle. La surverse du système de rétention sera raccordée au réseau public.

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

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
2. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. L'implantation d'antennes de télévision visibles de l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.

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

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions 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.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - R.D.654 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie,
  - RD 1 : 20 mètres comptés depuis le bord de chaussée
  - A. 31 : 35 mètres comptés depuis l'axe de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

### 3. Dans le secteur 1AUa

Les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et de 13 mètres par rapport à la limite du domaine public au niveau de l'avenue de la Fusion. L'alignement des constructions par rapport aux voies privées est autorisé.

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation, cheminements cyclables compris, des constructions projetées au nord de l'avenue Pierre de Coubertin doit être implantée à l'alignement.

## Ville de Yutz

Les annexes telles que les garages peuvent être implantées à l'alignement de la voie si le volume concerné ne comporte pas d'étage, et si la hauteur de l'égout de toiture ne dépasse pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

### 4. Dans le secteur 1AUb

Les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Excepté le long de l'avenue de la Fusion, les annexes telles que les garages peuvent être implantées à l'alignement de la voie si le volume concerné ne comporte pas d'étage, et si la hauteur de l'égout de toiture ne dépasse pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

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

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

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

Dans la zone 1AU :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale 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 équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Dans le secteur 1AUa
  - a. Aucune construction ne pourra être établie sur les limites séparatives à l'exception des annexes telles que les garages, si le volume concerné ne comporte pas d'étage, et si la hauteur de l'égout de toiture ne dépasse pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
  - b. Le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
4. Dans le secteur 1AUb
  - a. Aucune construction ne pourra être établie sur plus d'une limite séparative aboutissant aux voies et espaces publics (limites séparatives latérales).
  - b. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- c. En dehors des limites séparatives latérales, aucune construction n'est admise sur les autres limites séparatives. Le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle ne doit pas être inférieur à 8 mètres.

#### **Article 1AU 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 d'une largeur au moins égale à la moitié de leurs hauteurs sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour l'habitat individuel, 5 mètres pour l'habitat collectif.
2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'à l'habitat intermédiaire groupé dans le secteur 1AUa.

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

1. Dans la zone 1AU :  
Par unité foncière, les constructions principales et leurs annexes ne pourront excéder plus de 50% de la surface au sol.
2. Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :  
Par unité foncière, le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :  
secteur 1AUa : 60 % de la surface total de chaque unité foncière  
secteur 1AUb : 50 % de la surface total de chaque unité foncière
3. L'emprise au sol maximum des annexes isolées est fixée à 20m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux garages.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

#### **Article 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Ne sont pas comptés dans la hauteur, les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation ou les garde-corps de sécurité.
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres dans la zone 1AU.
3. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres dans le secteur 1AUb et dans le secteur 1AUa à 9,5 mètres excepté pour les constructions visées à l'article 1AU 2.2.d. où elle est portée à 16 m hors équipements techniques en toiture.
4. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres ; les garages isolés ne pourront excéder 3,50 mètres de hauteur.
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, ainsi qu'aux équipements publics.

## **Article 1AU 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 façades :
  - a) Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
  - b) Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites en tant que couleurs principales du bâtiment.
  
3. Les toitures :
  - a) Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs pans dont la pente maximale est fixée à 45°. Cette règle ne s'applique pas à l'habitat collectif.
  - b) Les fenêtres de toit sont autorisées. La somme des largeurs des ouvertures ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture
  - c) Les parties des constructions édifiées en superstructures telles que cheminées, machinerie de ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les machineries d'ascenseur apparentes en toiture sont interdites.
  
4. Clôtures :
  - a) Les clôtures sur rue seront constituées de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire voie en PVC, bois ou métal, et doublés de préférence d'une haie vive.
  
  - b) Les clôtures sur rue ne pourront dépasser 1,20 mètres de hauteur ; les clôtures en limite séparatives ne pourront elles excéder 2 mètres de hauteur.
    - Dans le secteur 1AUa :

Les clôtures devront être composées d'un dispositif à claire voie, bois ou métal, doublé de préférence d'une haie vive.  
Si la clôture comporte un mur bahut, celle-ci ne devra pas dépasser 0,40 mètre de haut.

      - Au Nord de l'avenue de Pierre de Coubertin, les clôtures sur voie et espace public ne pourront excéder 1,20 mètre de hauteur et 1,80 mètre en limite séparative.
      - Au Sud de l'avenue Pierre de Coubertin, les clôtures sont obligatoires et devront présenter des caractéristiques permettant la sécurité des ensembles résidentiels, sans toutefois dépasser 1,80 mètre de hauteur.  
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou aux ouvrages concourant aux missions des services publics.
    - Dans le secteur 1AUb :
      - En limite séparative avec le domaine public, la hauteur des clôtures est fixée à 1,20 mètre maximum.
      - Entre propriété mitoyennes, la clôture ne pourra dépasser 1,80 mètre de hauteur.

## Ville de Yutz

- Les clôtures sur rue seront constituées de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés d'un dispositif à claire voie en bois ou métal doublés d'une haie vive.
  - Les portails, portes, portillons d'accès doivent être de même hauteur que les clôtures, y compris les éléments de support.
5. Enseignes et publicité :  
Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.
6. Les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

### **Article 1AU 12 - STATIONNEMENT**

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

maison individuelle	3 emplacements
studio ou 1 pièce	1 emplacement
logement de 2 à 4 pièces	2 emplacements
logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements
restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
commerce (en surface de vente)	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
ensemble résidentiel pour personnes âgées	1 emplacement par logement

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

3. Dans le secteur 1AUa :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, selon le ratio de 3 places de stationnement pour deux logements à l'exception des ensembles résidentiels destinés aux personnes âgées qui comporteront une place de stationnement par logement.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent prévoir un dispositif pour le stationnement des vélos capable de contenir au minimum deux véhicules par logement. Cette disposition ne s'applique pas aux ensembles résidentiels destinés aux personnes âgées.

4. Dans le secteur 1AUb :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur la parcelle privative selon le ratio de trois emplacements par logement.

### **Article 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
2. Toute construction principale devra être accompagnée de plantations ou aménagée en espaces verts dans l'emprise des terrains correspondants, à raison de :
  - Habitat individuel : 30% de l'unité foncière au moins doivent être traités en espaces verts associant ou non des plantations ;
  - Habitat collectif : 30% de l'unité foncière au moins doivent être réservés aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, à l'exception des aires de stationnement, de dépôts ou de dégagement, excepté pour les constructions visées à l'article 1AU 2.2.d où ce pourcentage est ramené à 25%.
3. Les opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC , lotissement, permis groupés...) doivent comporter au minimum 15% de la surface de l'opération destinée à recevoir de l'habitat (hors voirie) traités en espace végétal pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

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

#### **Article 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescriptions.

## 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 essentiellement aux activités économiques.

La zone 1AUX comporte **un secteur 1AUXc** concernant les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article 1 AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées:
  - à l'industrie,
  - à l'habitation, exceptées celles admises sous condition à l'article 1AUX-2,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Le camping et le stationnement de caravanes:
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs:
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants:
  - les parcs d'attractions
  - les garages collectifs de caravanes
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
6. Les carrières et les décharges.

## **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 d'une superficie minimale de terrains d'1ha,
  - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante 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 logements minimum exigé.  
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 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 intégrées au volume du bâtiment abritant l'activité.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur excédant 2 mètres,à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
4. L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.31 et de la R.D.953a, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

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

### **Article 1 AUX 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 :
  - 9 mètres d'emprise pour les voies de distribution primaire,
  - 7 mètres d'emprise pour les voies de distribution secondaire et tertiaire,
  - 2,50 mètres pour les voies piétonnes et cyclables.
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**

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.

## **Article 1 AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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.

### **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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

### **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.
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 1 AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **Article 1 AUX 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 projetée ne doit pas être implantée à moins de 8 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. 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 1 AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Article 1 AUX 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 d'au minimum 4 mètres.
2. Cette règle 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, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Article 1 AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **Article 1 AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 10 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements 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 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'aspect des constructions sera particulièrement soigné.
3. Les extensions et les bâtiments annexes devront être traités dans le même aspect que le bâtiment principal.
4. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
5. Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation.
6. Les clôtures devront être constituées :
  - soit par des haies vives et doublées ou non d'un grillage,
  - soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser 1,60 mètres de hauteur et les murs bahuts ne pourront excéder 60 cm. Les clôtures en limites séparatives ne pourront elles excéder 2 mètres de hauteur et les murs bahuts 60 cm.
7. Les matériaux normalement destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut et nu. Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination, et connus pour leur qualité d'aspect et leur stabilité dans le temps (par exemple la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux, le bois, etc.).
8. Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc.) doit respecter le règlement local.

**Article 1 AUX 12 - STATIONNEMENT**

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

logement	2 emplacements
restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
commerce (en surface de vente)	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
hôtel	1 emplacement par chambre
artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
autres catégories	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

2. Les surfaces de référence sont des surfaces surface de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. (voir paragraphe V - page 5).

**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 et/ou aménagées en espaces verts.
2. Les espaces verts devront couvrir au moins 15% de la superficie du terrain.
3. Les arbres abattus seront remplacés.

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

**Article 1 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## ZONE 1AUY

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUY correspond à la Z.A.C. Meilbourg. Elle comprend 2 secteurs:

- **le secteur 1AUYc** est réservé aux activités économiques à dominante commerciale, mais pouvant également accueillir des activités tertiaires (bureaux et services) et des équipements sportifs et de loisirs publics ou privés ;
- **le secteur 1AUYt** est destiné aux activités économiques tertiaires (bureaux), hôtelières (restauration comprise), ou encore liées à la recherche (laboratoire ...).

La zone 1AUY est concernée par le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter au PPRI qui est annexé au PLU.

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

#### Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les paraboles de diamètre supérieur à 1 mètre sont soumises à déclaration préalable.
4. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### Article 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

8. Les constructions destinées :
  - à l'habitation, excepté celles admises sous condition à l'article 1AUY2,
  - à l'hôtellerie, excepté en secteur 1AUYt,
  - au commerce, excepté en secteur 1AUYc,
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - aux pratiques sportives et de loisirs, excepté en secteur 1AUYc.
9. Les lotissements à usage d'habitation.
10. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains ou garages destinés à la réception de caravanes.
11. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs
  - les parcs résidentiels de loisirs.
12. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),

13. Les carrières et les décharges.
14. Les constructions à caractère provisoire.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU Y1, à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à vocation dominante d'activités, pouvant être réalisée en plusieurs phases.
2. 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 représentent moins de 10% du programme global du projet ;Cet article ne s'applique pas aux équipements hôteliers qui sont admis sans condition dans le secteur 1AU Yt.
3. Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités d'artisanat exercées soient liées à la thématique de la ZAC Meilbourg, à savoir une orientation vers le sport, le bien-être, les activités ludiques d'extérieur,...
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.31, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.
5. En outre, **dans le secteur 1AU Yt**, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU Y-1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au PLU.

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

### **Article 1AU Y 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **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 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. Tout accès individuel direct sur la RD1 est interdit.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et sur l'autoroute A31. Cependant, les pistes cyclables peuvent être traversées transversalement pour accéder à une parcelle.

## **Article 1AUJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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**

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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

Les eaux pluviales d'un terrain privé doivent être stockées et infiltrées sans rejet en dehors du terrain concerné.

Les eaux pluviales des espaces publics ou communs doivent être stockées et infiltrées sans rejet dans le réseau public enterré d'assainissement ni dans les cours d'eau.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

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

## **Article 1AUJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

## **Article 1AUJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. L'article s'applique à l'ensemble de la zone et en particulier aux secteurs bordant la RD 1 et l'A31 qui doivent recevoir un traitement particulier conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

La constructibilité dans la bande de 75 m depuis l'axe de la RD 1 dépendra du respect des règles qui suivent (conformément aux prescriptions du dossier d'entrée de ville joint en annexe, pièce n°5.9) :

- Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement à la RD 1, avec un recul de 20 m minimum par rapport à la RD 1 (depuis le bord de chaussée).

## Ville de Yutz

La constructibilité dans la bande de 100 m depuis l'axe de l'A31 dépendra du respect des règles qui suivent (conformément aux prescriptions du dossier d'entrée de ville joint en annexe, pièce n°5.9) :

- Les nouvelles constructions seront implantées perpendiculairement à l'A31 (en peigne) avec un recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A31.
- 2. Dans le secteur 1AUYc, sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique du PLU, les façades donnant sur la voie desservant les constructions s'implanteront soit sur l'alignement, soit avec un recul maximal de 30 mètres par rapport à l'alignement.
- 3. Dans le secteur 1AUYt, sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique du PLU, les façades donnant sur la voie desservant les façades principales s'implanteront soit sur l'alignement, soit avec un recul maximal de 8 mètres par rapport à l'alignement.
- 4. 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.
- 5. Cet article ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des activités sportives et de loisirs.

### **Article 1AUY 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 du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. 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 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie ou une passerelle doivent être distantes d'au minimum 5 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairément.
2. Dans le cas de deux murs aveugles en vis-à-vis ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques ou sanitaires, aucune limite n'est donnée sous réserve du passage du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Cette règle 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 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

### **Article 1AUJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain fini, est fixée à 18 mètres.
2. La hauteur minimale hors tout de la construction projetée, calculée à partir du terrain fini, est fixée à 8 mètres.
3. Cependant, les rez-de-chaussée de hauteur inférieure à 8 mètres sont admis si leurs emprises ne représentent pas plus de 20% de l'emprise globale de la construction projetée ou s'il s'agit d'édicules nécessaires à l'exploitation d'équipements de sports et de loisirs de plein-air
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (antennes, cheminées, climatiseur, ascenseur, etc ...).
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, ainsi qu'aux équipements publics.

### **Article 1AUJ 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. Cet article s'applique à l'ensemble de la zone et en particulier des secteurs bordant la RD 1 et l'A31 qui doivent recevoir un traitement particulier conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
  - a) La constructibilité dans la bande de 75 m depuis l'axe de la RD 1 dépendra du respect des règles qui suivent :
    - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
    - Les volumes seront les plus simples possibles, et les extensions successives devront apparaître comme des prolongements harmonieux du bâtiment principal, en respectant les alignements des façades, les matériaux, les hauteurs, ...
    - Toutes les façades étant visibles d'une ou plusieurs voie(s) publique(s), il est indispensable qu'aucune d'entre elles ne soit négligée dans sa composition architecturale comme dans le choix des matériaux, même celles qui fonctionnellement seront des façades « arrières » ou des façades de livraisons.
    - Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

## Ville de Yutz

- Les appareillages techniques devront être en harmonie avec le support qui les reçoit (façade ou toiture), au moins pour ce qui est de la couleur.
- Les aires de stockage extérieures seront closes visuellement afin de ne pas être visibles depuis les voies publiques
- Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
- Les clôtures seront traitées qualitativement et de façon homogène sur toute la longueur de la RD1 (gabions, bois,...) avec une hauteur maximale de 2 m.

b) La constructibilité dans la bande de 100 m depuis l'axe de l'A31 dépendra du respect des règles qui suivent :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
- La façade donnant sur l'A31 devra être traitée qualitativement et ne pourra être un support de publicité, toutefois une enseigne ne dépassant pas le niveau de l'acrotère pourra être acceptée.
- Les volumes seront les plus simples possibles, et les extensions successives devront apparaître comme des prolongements harmonieux du bâtiment principal, en respectant les alignements des façades, les matériaux, les hauteurs, ...
- Toutes les façades étant visibles d'une ou plusieurs voie(s) publique(s), il est indispensable qu'aucune d'entre elles ne soit négligée dans sa composition architecturale comme dans le choix des matériaux
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Les appareillages techniques devront être en harmonie avec le support qui les reçoit (façade ou toiture), au moins pour ce qui est de la couleur.
- Les aires de stockage extérieures seront closes visuellement afin de ne pas être visibles depuis les voies publiques
- Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

3. Les sous-sols sont interdits.
4. Les transformateurs, compteurs et installations techniques diverses devront être intégrés dans les bâtiments ; s'il devait y avoir impossibilité technique, ces installations seraient traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.
5. En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.
6. Les édicules techniques en toiture ne devront pas être visibles.
7. Toute occupation et utilisation du sol liées à la publicité (panneau publicitaire, enseigne, etc ...) doit respecter le règlement local de publicité approuvé par arrêté municipal du 16/09/10.

8. Clôtures :

Si pour des raisons de sécurité, une clôture est nécessaire, celle-ci sera réalisée comme suit :

- en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et des parkings, une grille métallique laquée, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres.
- en limites séparatives, un grillage plastifié ou une grille métallique, doublé de haies vives parallèles, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres.
- en limite de l'autoroute A 31 et de la RD1, un grillage plastifié, une grille métallique, un barreaudage en bois, un mur en gabions doublé de plantations aléatoires discontinues, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres.

**Article 1AUY 12 - STATIONNEMENT**

3. Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, ainsi que le déchargement et le chargement des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

Activité commerciale	1 emplacement pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher..
<i>Pour les espaces commerciaux liés à l'activité de l'établissement (showroom, expo-vente, démonstration vente) dans la mesure où ils ne représentent pas plus de 10% du programme global, les normes applicables en matière d'aires de stationnement sont celles directement applicables à l'activité principale de l'établissement.</i>	
Activité tertiaire, bureaux	1 emplacement pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Logement	2 emplacements par logement
Restaurant	1 emplacement pour 20m <sup>2</sup> de salle de restauration
Hôtellerie	1 emplacement par chambre ou logement

La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

4. Pour les activités commerciales et tertiaires, il est envisageable de mutualiser les places de stationnement avec un équipement public ou une autre activité dès lors que les usages sont décalés durant la journée.
5. Des emplacements pour personnes à mobilité réduite devront être aménagés conformément à la réglementation en vigueur.
6. Stationnement des véhicules non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- activités tertiaires de type bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- commerces : 1 m<sup>2</sup> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- équipements ou autres activités : selon les besoins de l'opération

La surface destinée au stationnement des deux-roues devra être couverte et ne pourra être inférieure à 5m<sup>2</sup>.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Recommandation : chaque espace destiné aux deux-roues devrait disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

### **Article 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Sur les terrains privés, les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et/ou aménagées en espaces verts.
2. L'aménagement des espaces verts publics, des voiries et des aires de stationnement sera conforme au dossier d'entrée de ville joint au dossier de PLU.
3. Le dépôt de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres de construction.
4. Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un lieu dédié. Ce lieu dédié sera réalisé en parfaite harmonie avec le projet de bâtiments (unité de matériaux) ou intégré dans un merlon paysager.
5. Le stockage des matériaux et de matériels nécessaires à l'activité du projet est toléré dans la mesure où il sera masqué par un enclos végétalisé et où il ne sera pas visible depuis l'autoroute A31 ni depuis la RD1.
6. La constructibilité dans la bande de 75 m depuis l'axe de la RD 1 dépendra du respect des règles qui suivent (conformément aux prescriptions du dossier d'entrée de ville joint en annexe, pièce n°5.9) :
  - La frange entre les bâtiments et la RD 1 sera végétalisée sur une largeur minimale de 3m avec des massifs arbustifs d'une hauteur maximale de 1,50 m.
7. La constructibilité dans la bande de 100 m depuis l'axe de l'A31 dépendra du respect des règles qui suivent :
  - Les parkings entre les bâtiments seront végétalisés et plantés d'arbres de haute tige (d'une hauteur minimale de 2,50m à la plantation)
  - La frange entre les bâtiments et l'autoroute sera plantée d'arbres de haute tige (d'une hauteur minimale de 2,50m à la plantation) dans la prolongation des parkings et engazonnée au droit des façades

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

#### **Article 1AUY 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 oeuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU comporte :

- **le secteur 2AUe** destiné à des équipements sportifs, culturels, à des équipements évènementiels (palais des congrès...), à de l'hôtellerie et de la restauration, à des bureaux et des commerces ;
- **le secteur 2AUei** destiné à des équipements sportifs, culturels, à des équipements évènementiels (palais des congrès...), à de l'hôtellerie et de la restauration, à des bureaux et des commerces, mais situé en zone inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009.
- **le secteur 2AUx** destiné essentiellement aux activités économiques ;
- **le secteur 2AUxc** destiné essentiellement aux activités économiques et correspondant aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage dans lesquels des préconisations particulières peuvent s'appliquer.
- **Le secteur 2AUp**, ancien secteur industriel qui nécessite des études de pollution avant son ouverture à l'urbanisation.
- **Le secteur 2AUy**, correspond à la partie sud-est de la Z.A.C. Meilbourg destiné à des équipements sportifs, à de l'hôtellerie et de la restauration, à des bureaux, des commerces ou des services.

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU-2.

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (canalisation de transport de gaz, d'électricité...).

4. Dans le secteur 2AU<sub>p</sub>, les aires de stationnement ouvertes au public.
5. Dans le secteur 2AU<sub>y</sub> :
  - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres
  - les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être intégrées dans un plan d'aménagement paysager.
6. En outre, **dans le secteur 2AU<sub>ei</sub>**, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au P.L.U..
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.31, de la R.D.654, de la R.D.953a et de la R.D.918, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

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

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

1. La création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales est interdite.
2. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

### **Article 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. 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.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A.31 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie ;
  - R.D.654 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie ;
  - R.D.918 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voieCet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
3. 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 le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale 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**

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 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

Les plantations repérées sur le document graphique par le symbole ○○○○○ sont à maintenir ou à remplacer par des essences équivalentes.

**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.

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

La zone A comporte les secteurs suivants :

- **le secteur Ac** correspondant aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage, dans lequel des préconisations particulières peuvent s'appliquer ;
- **le secteur Ai** correspondant à la zone agricole inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U. ;
- **le secteur Am** réservé aux activités maraîchères ;
- **le secteur Ae** réservé aux activités équestres.

### 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 sont soumises à autorisation.

#### Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, d'activités industrielles, d'artisanat, de bureau, de services, d'hôtellerie restauration et de commerce, exceptées celles admises sous condition à l'article A 2 .
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les carrières et les décharges.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
6. Le stationnement de caravanes isolées.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les garages collectifs de caravanes.

9. Dans les secteurs, Ae et Am, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

### **Hormis dans les secteurs Ae et Am :**

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 ou forestière 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.
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.
4. Les gîtes ruraux, les fermes auberges et les locaux de vente à la ferme, à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole existante ou à un changement de destination d'un bâtiment agricole.
5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
6. En outre, **dans le secteur Aj**, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au P.L.U..
7. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.31, de la R.D.654, de la R.D.953a et de la R.D.918, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.
8. Les constructions d'habitation visées à l'alinéa 2 ci-dessus et les constructions d'activités agricoles, 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.

### **Dans les secteurs Am :**

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés à une activité maraîchère et les équipements nécessaires à l'exploitation 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.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation maraîchère, 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 maraîchère 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.

4. Les locaux de vente à la ferme, à condition qu'ils soient liés à une exploitation maraîchère existante ou à un changement de destination d'un bâtiment agricole.
5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

**Dans les secteurs Ae :**

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés à une activité équestre et les équipements nécessaires à l'exploitation 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.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation équestre, 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 équestre 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.
4. Les gîtes ruraux, les fermes auberges et les locaux de vente à la ferme, à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole existante.
5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

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

### **Article A 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 3,5 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. La création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales est interdite.

3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

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

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**

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

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

###### **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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

#### **Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **Article A 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.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A.31 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie ;
  - R.D.654 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie ;
  - R.D.918 et R.D.1 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale 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 équipements publics, ainsi qu'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.**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 4 mètres.

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

Pas de prescription.

### **Article A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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**

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**

Les plantations repérées sur le document graphique par le symbole ○○○○○ sont à maintenir ou à remplacer par des essences équivalentes.

**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 ET  
FORESTIERES**

## ZONE N

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

### CARACTERE DE LA ZONE

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article 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 dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- **le secteur Ni** correspondant à la zone naturelle inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U..
- **le secteur Nl** destiné à recevoir des équipements sportifs et de loisirs.
- **le secteur Nlc** destiné à recevoir des installations et des équipements sportifs et de loisirs et correspondant aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage dans lequel des préconisations particulières peuvent s'appliquer.
- **le secteur Nli** destiné à recevoir des installations et des équipements sportifs et de loisirs, mais dont les terrains sont situés en zone naturelle inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U.
- **le secteur Nlo**, destiné à recevoir des aménagements dédiés à la pratique d'activités sportives et ludiques de plein air.
- **le secteur Nloi**, destiné à recevoir des aménagements dédiés à la pratique d'activités sportives et ludiques de plein air mais dont les terrains sont situés en zone naturelle inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U.
- **le secteur Ngi** destiné à recevoir des activités de gravières et de carrières le long de la Moselle. Ce secteur est situé en zone naturelle inondable référencée dans le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Moselle approuvé le 25 août 1999 et modifié le 9 août 2009. Pour la constructibilité de ce secteur, il convient de se reporter également au P.P.R.I. qui est annexé au P.L.U..

## **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 sont soumises à autorisation.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **Article N 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 N 2.
2. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan graphique par le symbole H.

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (canalisation de transport de gaz, d'électricité...).
3. 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.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
6. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.31, de la R.D.654, de la R.D.953a et de la R.D.918, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.
7. Les constructions d'habitation visées à l'alinéa 4 ci-dessus 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. En outre, en secteur NI, Nic et Nli sont admis :
  - les installations et constructions liées à une activité de sports, de loisirs, de restauration,
  - les aires de stationnement ouvertes au public liées à une activité de sports ou de loisirs,
  - les abris de jardins,
  - les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations et constructions de sports ou de loisirs et aux équipements publics.
9. En outre, en secteur Nlo et Nloi sont admis :
  - les installations et constructions liées à la pratique d'activités sportives et ludiques de plein air,

## Ville de Yutz

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations et constructions de sports ou de loisirs et aux équipements publics.

10. En outre, en secteur Ngi, sont admis :

- les constructions et installations (y compris les installations classées) liées à l'exploitation des carrières et gravières (centrale à béton, station de criblage...);
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières.

11. Cependant, en secteurs Ni, Nli, Nloi et Ngi, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention de Risque d'Inondation, document de référence annexé au P.L.U..

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

### **Article N 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 3,50 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. La création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales est interdite.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

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

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**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public

de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

## **II - Assainissement**

### **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, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

### **2. Eaux pluviales**

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est autorisée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Si une technique alternative de collecte et de gestion des eaux pluviales n'est pas utilisée, 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 conformément au règlement sanitaire départemental.

Toute construction ou installation devra, en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005.

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

Pas de prescription.

## **Article N 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.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute A.31 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie ;
  - R.D.654 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie ;
  - R.D.918 et R.D.1 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voieCet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le recul d'une construction au point le plus proche de la limite séparative latérale 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 équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 3 mètres.

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

Pas de prescription.

### **Article N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **Article N 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. Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole H :
  - la démolition, la destruction est interdite,
  - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

### **Article N 12 - STATIONNEMENT**

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

### **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 :
  - 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 ;

## Ville de Yutz

- les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

2. Les plantations repérées sur le document graphique par le symbole ○○○○○ sont à maintenir ou à remplacer par des essences équivalentes.

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

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

Pas de prescription.

**VI**  
**ANNEXES**

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

---

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

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

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

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, 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, le changement de destination, 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 des 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 L.230-1**

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

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

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

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

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

### **Article L.230-3**

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, 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 L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article L.230-4**

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

### **Article L.230-5**

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

### **Article L.230-6**

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

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

---

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

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce 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 défrichement 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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de 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 la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, 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 agréé conformément à l'article L. 222-1 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 national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration 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.

### **3. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER\_ET DU COS**

---

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction se définit comme suit :

« Art. L. 112-1.-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.»

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

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher telle que définie ci-dessus 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 (1) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

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

Dans ces zones ou 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. 123-1-1, 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.