

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux secteurs d'extension urbaine de la commune, depuis les années 1950 jusqu'à aujourd'hui (lotissements, coup par coup).

La zone UB est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce 3 du présent dossier de PLU*). Le secteur concerné est repéré sur le règlement graphique par une trame de hachures verticales violettes.

La zone UB est concernée par un risque d'inondations de la Seille, identifié dans le Plan de Prévention du Risque inondations de la Vallée de la Seille sur la commune de CUVRY. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du PLU par une trame grisée.

La zone UB est concernée par des aléas inondations identifiés sur la carte de l'Atlas des Zones Inondables, jointe en annexe de ce règlement, et repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame hachurée bleue.

Le territoire communal de CUVRY est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - à l'industrie
 - à l'exploitation forestière
 - à la fonction d'entrepôt

2. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage
 - les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes


3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

4. Les installations suivantes :
 - les abris isolés
 - les parcs d'attraction
 - les carrières et décharges
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public

5. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers mentionnés aux articles 11 et 13 (raisons sanitaires et de sécurité publique).

6. Dans la zone inondable inscrite au PPRi et repérée sur les documents graphiques du règlement par une trame grisée : tous les travaux et constructions interdits par le règlement du PPRi.

7. Dans les zones d'aléas inondations identifiées sur les documents graphiques du règlement par une trame hachurée bleue : dans les secteurs déjà urbanisés touchés par les crues, des dispositions particulières seront prises afin de limiter au maximum la vulnérabilité des constructions autorisées. Il s'agit notamment de dispositions énoncées dans la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables, jointe en annexe de ce règlement. Ainsi :
 - Les sous-sols sont interdits dans toute la zone inondable.
 - Les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

8. Les espaces verts non bâtis à protéger repérés sur le règlement graphique par une trame de losanges  de couleur verte devront, en application des articles R.151-43 (6^e alinéa) et L.151-23 (2^e alinéa) du Code de l'Urbanisme, être conservés et préservés de toute construction. Néanmoins, des ouvrages techniques peuvent y être admis.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole, à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, transformation ou extension de bâtiments liées à une exploitation agricole existante et située dans la zone à la date d'approbation du PLU.
 - au commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
 - à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une activité autorisée ou une activité existante dans la zone, et qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

3. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, à condition qu'il s'agisse d'un changement de destination d'un bâtiment existant.
4. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une activité autorisée ou une activité existante dans la zone.
5. Les installations suivantes :
 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
6. Dans la zone inondable inscrite au PPRi et repérée sur les documents graphiques du règlement par une trame grisée : tous les travaux et constructions admis sous conditions cités dans le règlement du PPRi.
7. Dans les zones d'aléas inondations identifiées sur les documents graphiques du règlement par une trame hachurée bleue : dans les secteurs déjà urbanisés touchés par les crues, des dispositions particulières seront prises afin de limiter au maximum la vulnérabilité des constructions autorisées. Il s'agit notamment de dispositions énoncées dans la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables, jointe en annexe de ce règlement. Ainsi :
 - Le premier niveau de plancher de toutes les constructions sera fixé à une cote qui permettra de le préserver du risque.
 - Les remblais seront limités au strict nécessaire.
 - On évitera l'implantation de bâtiments dits "sensibles", c'est-à-dire des bâtiments nécessaires à la gestion de crise ou difficilement évacuables (casernes de pompiers, école, hôpital, maison de retraite, ...) dans les secteurs inondables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Rappel :

La zone UB est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce 3 du présent dossier de PLU*).

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, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes, mais leur franchissement pour accéder à une parcelle est autorisé.

III - 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 se composeront d'une chaussée et au moins d'un trottoir (largeur minimale : 1,80 mètre) et auront une largeur minimale de :
 - 5,00 mètres pour les voies à double sens de circulation ;
 - 4,00 mètres pour les voies en sens unique.
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. Leurs dimensions respecteront les prescriptions du règlement de collecte des déchets de Metz Métropole, jointes en annexes de ce règlement.
4. L'emprise minimum imposée pour la création d'un chemin piétonnier est de 1,80 mètre.
5. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

a) Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

b) Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
3. Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et la récupération des eaux pluviales sur son terrain.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction principale projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 35 mètres de l'alignement des voies publiques 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.

Pour les constructions annexes : la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie, publique ou privée.

Dans le cas de chemins piétonniers, les constructions (principales et annexes) pourront s'implanter en recul de 1 mètre minimum de la limite du chemin.

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions 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. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les annexes à l'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
3. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres, en tout point.
Les annexes à l'habitation ne sont pas concernées.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. Pour chaque terrain dont la superficie est supérieure ou égale à 5 ares : l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur le terrain ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour chaque terrain dont la superficie est inférieure à 5 ares : l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur le terrain ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère, soit un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). Un seul niveau de comble est autorisé.

2. Pour les constructions annexes, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
3. **Rappel** : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Prescriptions générales

1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions principales et des annexes, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins, c'est-à-dire posés sur le toit ou encastrés (c'est-à-dire dans le respect de la pente du toit).
- Pour les toitures terrasses et toits plats des constructions principales : les toitures pourront être végétalisées.

b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).

- Les couleurs vives ne sont autorisées que dans le cas des peintures de menuiseries, volets, enseignes, ...
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

c) Murs, clôtures et usoirs

- D'une hauteur maximale de 1,50 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
 - soit d'un mur plein ;
 - soit d'une haie végétale, éventuellement doublées par un grillage ;
 - soit d'un dispositif à claire-voie en bois, métal ou PVC, doublé ou non d'une haie végétale ;
 - soit d'un mur bahut ou des gabions ne dépassant pas 0,50 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en bois, métal ou PVC, doublé ou non d'une haie végétale.
- Les clôtures sur limites séparatives (latérales et fond de parcelle) ne dépasseront pas la hauteur maximale de 2 mètres. Des panneaux en bois modulables sont autorisés.

d) Adaptation au terrain naturel

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

e) Autres prescriptions

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
- Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) * de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 - logement 1,5 emplacement pour 0 à 50 m² de surface de plancher
puis 1 emplacement par tranche de 50 m² supplémentaires de surface de plancher

Dans le cas particulier de transformation d'un bâtiment d'habitation avec augmentation de la surface habitable, il sera exigé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher habitable supplémentaire.

À partir de 3 emplacements à créer par logement, au moins 2 seront des emplacements aériens (hors garages et box).

Dans le cadre de logements collectifs ou d'opérations d'aménagement groupé, il est demandé de réaliser au moins 1 emplacement "visiteurs" pour 3 logements.

- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle (surface de plancher)
- commerce inférieur à 100 m ² de surface de vente	2 emplacements
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ² de surface de plancher
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher

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

4. Stationnement pour les vélos :

- Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 1,5 m² minimum par logement.
 - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.
2. Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
On utilisera de préférence, pour l'aménagement des espaces verts, des jardins et plantations, des essences locales (notamment les arbres fruitiers). On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales présentes dans le Parc Naturel Régional de Lorraine annexé au règlement du PLU.
3. Pour chaque terrain à construire faisant l'objet d'un projet de construction, et dont la superficie est supérieure ou égale à 5 ares : au moins 30 % de la surface de la parcelle ne sera pas imperméabilisée.
4. Dans le cas d'une opération d'aménagement groupé : au moins 5 % de la surface totale de l'opération sera réservée pour des espaces publics plantés ou des espaces verts publics.
5. L'aménagement des voies et espaces publics sera accompagné de plantations d'alignement.
6. En cas de projet de lotissement, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
7. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou la suite de symboles ★ de couleur verte devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
8. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).