



Arrêté n° 6/2023

Portant modification de l'Arrêté portant Règlement Municipal des Constructions n°36/2022

Arrêté pris le 7 mars 2023

LE MAIRE
Jean-Louis CHUDZ



RF Préfecture de SARREGUEMINES
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/03/2023 057-215701954-20230307-AR_2023_023-AR

MAIRIE - 4 Rue d'Ormersviller - 57720 EPPING



COMMUNE D'EPPING

RF
Préfecture de SARREGUEMINES

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/03/2023
057-215701954-20230307-AR_2023_023-AR

SOMMAIRE

ARRÊTÉ PORTANT RÈGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS	5
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CHAPITRE II : DISPOSITIONS, CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL APPLICABLES AUX SECTEURS U _{H1} , U _{H2} , U _E ET U _{EP}	10
CHAPITRE III : DISPOSITIONS, CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL APPLICABLES AU SECTEUR AN	19
CHAPITRE IV : MESURES D'EXÉCUTION	20
ANNEXES	21
1. LEXIQUE.....	22
2 ZOOM DES SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT	26





COMMUNE D'EPHING

RF
Préfecture de SARREGUEMINES

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/03/2023
057-215701954-20230307-AR_2023_023-AR

ARRÊTÉ N°6/2023

Arrêté portant Règlement Municipal des Constructions

Le Maire de la Commune d'Epping,

Vu la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la police des bâtiments ;

Vu l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental ;

Vu la délibération du 28 juillet 2022 prescrivant l'élaboration du RMC ;

Vu l'avis des propriétaires fonciers suite à la concertation de la population menée du 29 août 2022 au 30 septembre 2022 ;

Vu la délibération du 31 octobre 2022 tirant le bilan de la concertation menée du 29 août 2022 au 30 septembre 2022, validant le dossier de RMC et proposant à monsieur le Maire de l'instituer par arrêté ;

Vu l'arrêté n°36/2022, instituant le RMC ;

Vu la délibération du 6 mars 2023 proposant de modifier l'article n°7 du RMC institué par l'arrêté n°36/2022, ceci pour corriger une erreur matérielle et proposant à monsieur le Maire de prendre un arrêté modificatif en conséquence ;

ARRETE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Epping.

ARTICLE 2 – Portée juridique

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du code de l'urbanisme. Elles ont pour objet de réglementer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que l'esthétique des constructions sur le territoire communal.

Les dispositions du présent règlement coexistent avec celles issues des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire communal. En cas de contradiction, celles du présent règlement l'emportent.

Le présent règlement, après avoir été rendu opposable selon le droit applicable, s'impose à toute demande en cours.





ARTICLE 3 – Commission municipale

Il est constitué une commission municipale pour la conservation de l'esthétique locale. Les membres de cette commission, experts en la matière ou sensibilisés par ces problèmes, sont les membres de la commission PLU et RMC. Ils sont désignés par délibération du conseil municipal après chaque renouvellement.

Le maire prendra l'avis de cette commission, chaque fois qu'il le jugera utile, pour l'étude des demandes d'utilisation et d'occupation des sols, ou plus généralement, pour les problèmes concernant le cadre bâti.

Le règlement de la commission sera établi par le maire. Cette commission siègera sous la présidence du maire ou de l'adjoint délégué.

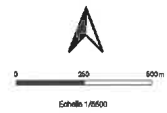
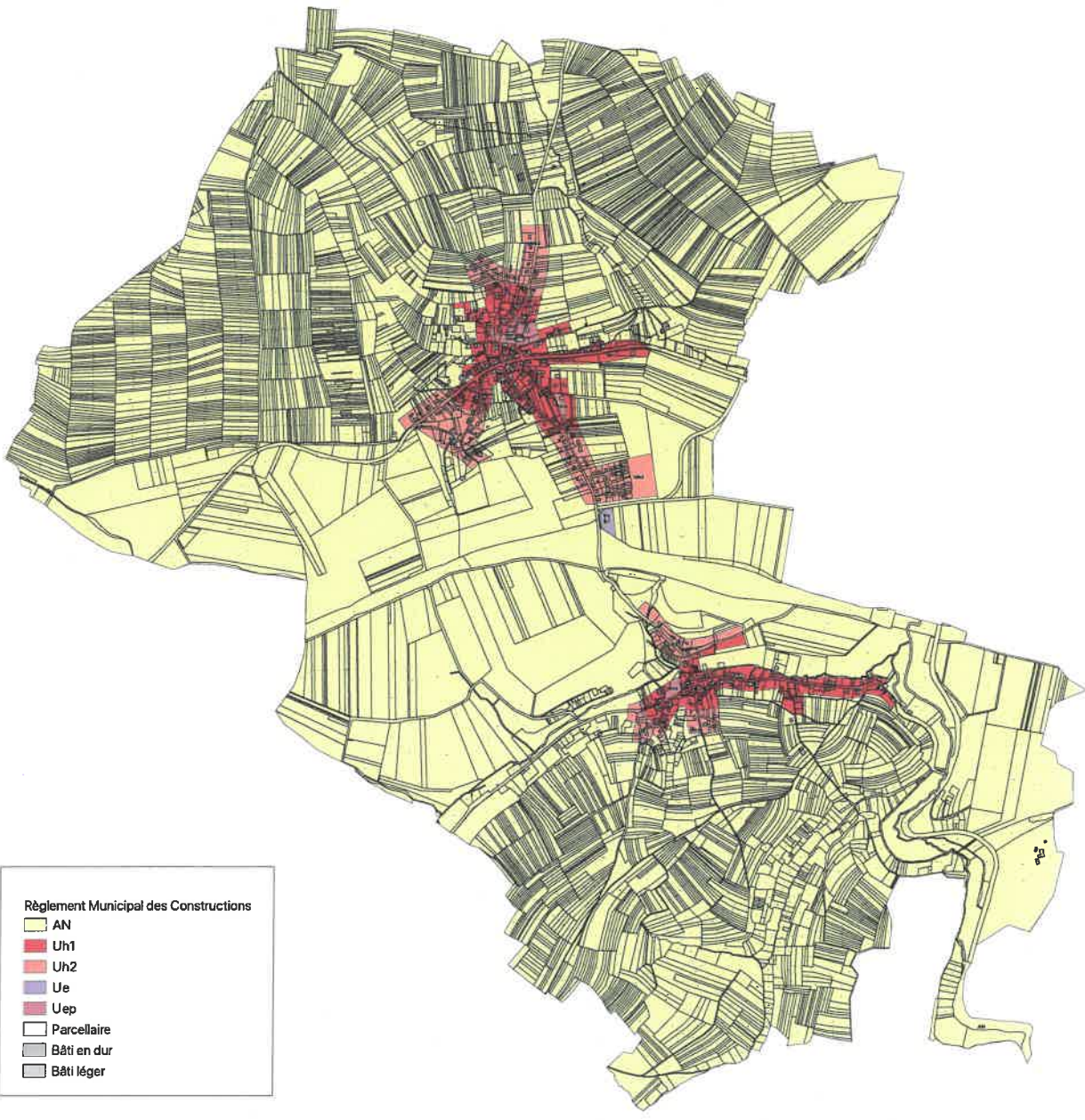
Les membres de cette commission sont tenus au secret des délibérations.

ARTICLE 4 – Division en secteurs

La commune d'Epping est divisée en 5 secteurs délimités sur le plan présenté sur le plan ci-contre :

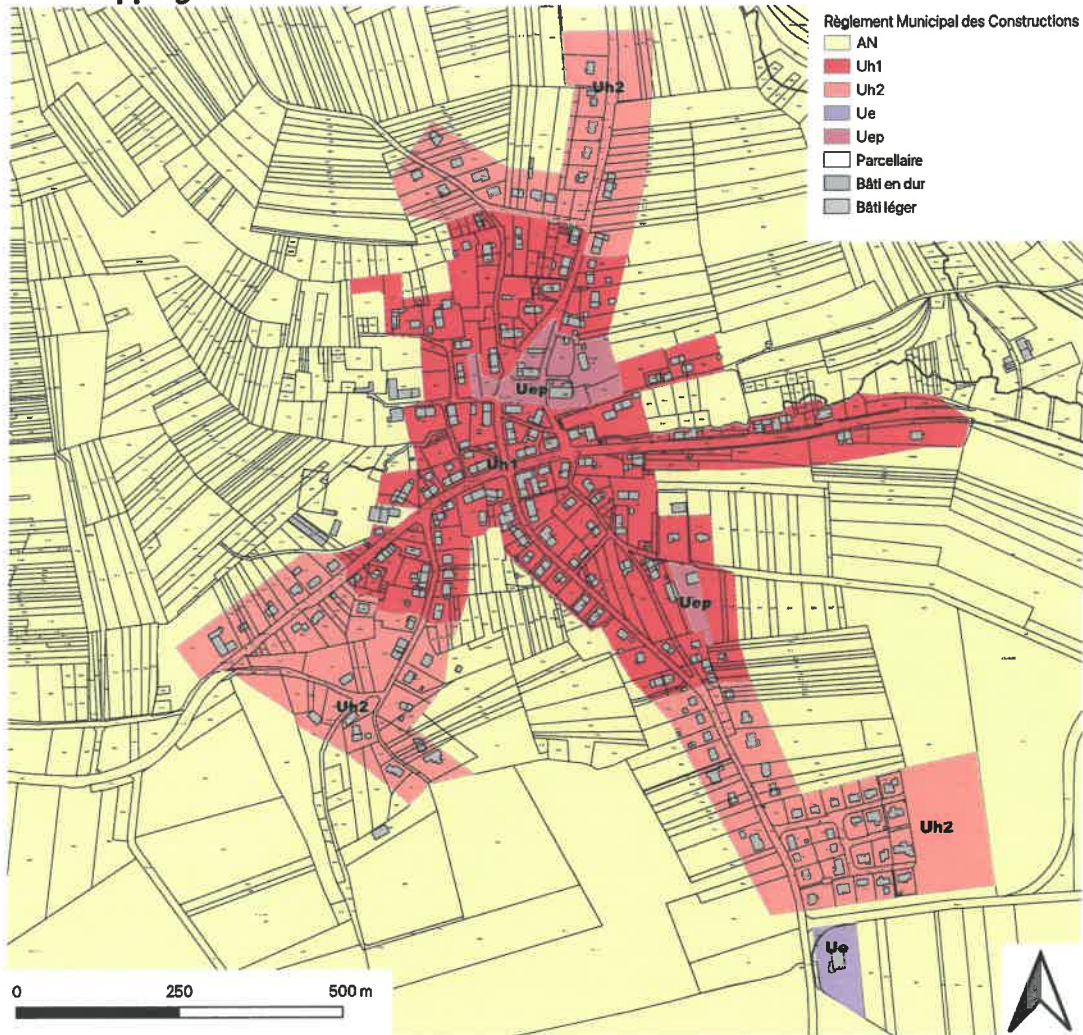
- Secteur Uh1 : Couvrant le cœur historique d'Epping et du hameau d'Urbach
- Secteur Uh2 : Couvrant les extensions urbaines résidentielles des dernières décennies
- Secteur Ue : Couvrant des espaces d'activités économiques
- Secteur Uep : Couvrant des espaces à vocation d'équipements publics
- Secteur AN : Couvrant les espaces agricoles et naturels du ban communal

Commune d'Epping
Plan du règlement municipal des constructions

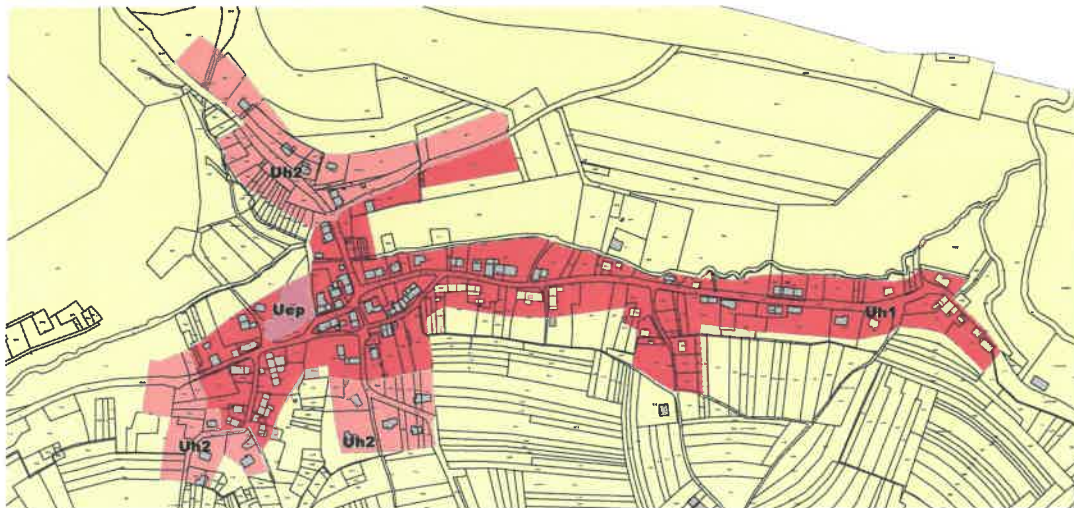




Zoom Epping



Zoom Urbach



ARTICLE 5 – Nature des opérations soumises au présent règlement

Sont soumises au présent règlement, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- a. les constructions et installations soumises à permis de construire ;
- b. les aménagements et installations soumis à déclaration préalable, y compris les clôtures ;
- c. les démolitions en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- d. les creusements et exhaussements du sol à l'exception des fouilles archéologiques, ainsi que des travaux exigés par la réalisation et l'entretien des équipements publics.

ARTICLE 6 – Adaptations mineures

Les règles du présent arrêté ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles, la nature du sol ou de contraintes résultant de constructions existantes.

ARTICLE 7 – Permis de construire et déclarations préalables relatives aux opérations visées à l'article 5 alinéas a, b et c

Les demandes de permis de construire, d'aménagement, de démolir ou les déclarations préalables visées à l'article 5, alinéas a à c, doivent être présentées dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par l'administration communale au regard de leur conformité au présent règlement.

En cas de non-conformité de cette demande par rapport au présent règlement, l'administration notifiera un refus au pétitionnaire, ainsi qu'au service en charge de l'instruction de la demande d'urbanisme, au plus tard 8 jours calendaires avant la date de clôture de l'instruction de la demande d'urbanisme.

Passé ce délai, à défaut de décision expresse, celle-ci sera réputée favorable.

La non-opposition, sur la base du présent règlement, à des travaux envisagés pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est exigée par le droit de l'urbanisme, ne préjuge pas de l'application de ce droit de l'urbanisme.

ARTICLE 8 – Autorisations préalables relatives aux opérations visées à l'article 5 alinéas d

Quiconque envisage de réaliser l'une des opérations visées à l'article 5d du présent règlement doit déposer en mairie, UN mois au moins avant le commencement des travaux, une demande d'autorisation préalable, indiquant la nature des travaux.

L'administration communale dispose de UN mois pour notifier une opposition aux travaux envisagés, opposition fondée sur l'application du présent règlement.

Ce délai débute à compter du jour où la demande est complète au sens des dispositions prévues pour l'instruction des autorisations d'occupations et d'utilisations du sol. Passé ce délai d'un mois, la décision est réputée favorable.

L'autorisation préalable ne pourra être accordée que sous réserve des droits des tiers.



COMMUNE D'EPHING

RF
Préfecture de SARREGUEMINES

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/03/2023
057-215701954-20230307-AR_2023_023-AR

CHAPITRE II
DISPOSITIONS, CONDITIONS DE
L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
APPLICABLES AUX SECTEURS Uh1, Uh2, Ue
et Uep

ARTICLE U1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
U1	Sont interdits pour des raisons de sécurité publique :
Ensemble des secteurs U	<ul style="list-style-type: none">• Les constructions nouvelles et les aménagements et extensions des constructions existantes susceptibles de générer ou d'aggraver le danger pour le voisinage.• Les constructions nouvelles, les aménagements et extensions des constructions existantes susceptibles d'altérer l'esthétique, donc le paysage visuel, sonore et olfactif qui lui est inhérent.

* Les astérisques renvoient au lexique présenté en annexe



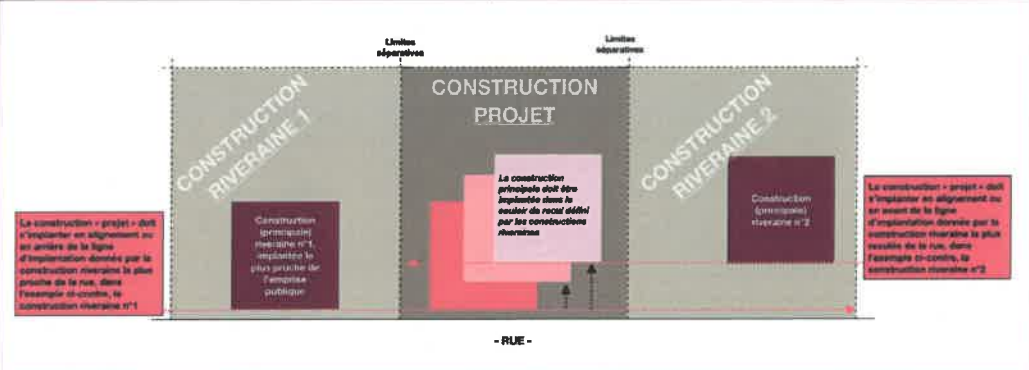


ARTICLE U2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U2a ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEURS
Uh1 - Uh2

- La construction principale doit être implantée dans le respect de la ligne des façades sur rue des constructions voisines. En cas de décrochement existant entre les constructions qui l'encadrent, la construction principale pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites.
- En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul en cohérence avec l'alignement des constructions riveraines, c'est-à-dire situées à proximité et dans la même rue.
- La construction à l'alignement des emprises publiques et des voies peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.



- Cependant :**
- Dans le cas de l'implantation d'annexes, celles-ci doivent respecter un recul au moins égal à celui de la construction principale.
 - Dans le cas d'une construction existante implantée à l'alignement ou avec un recul de moins de 50 centimètres du dit alignement, un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction.
 - Les débords de toitures ou de corniches sur l'emprise publique sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,5 mètres et à la condition d'être situés à plus de 4,5 mètres du niveau du sol.
 - Dans le cas où les constructions voisines sont implantées avec des reculs supérieurs à 10 mètres, le recul de l'implantation de la construction principale doit être au moins de 10 mètres par rapport à l'alignement.
 - De manière générale, toute nouvelle construction principale ou annexe (y compris les carports) peut être implantée à l'arrière ou sur la même ligne de recul qu'une construction principale existante (sur la même unité foncière).
 - Pour les établissements de type bistros, restaurants, multi-services et épicerie, l'implantation de terrasses, de vérandas ou d'extensions pourra se faire en avant de la ligne d'implantation définie par les constructions riveraines.
- De plus :**
- En secteur Uh2, les carports peuvent être implantés avec un recul limité à deux mètres par rapport à l'alignement*, ceci à la condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m², qu'ils soient ouverts sur 4 côtés ou, le cas échéant, fermés sur le côté jouxtant la limite séparative de voisinage, ceci dans la limite d'une hauteur de 2,5 mètres.

SECTEUR
Uep

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul de celui-ci.

SECTEUR
Ue

- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe
 * Les astérisques renvoient au lexique présenté en annexe

U2a ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ensemble des secteurs U

- Sauf impératif de sécurité, l'extension d'une construction le long de la voie peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de la dite construction sans être contrainte par les autres alinéas du présent article.
- De plus, dans le cas d'une construction existante implantée à l'avant de la ligne de recul définie par les constructions riveraines, les prescriptions du schéma ci-dessous peuvent s'appliquer.

- RUE -

- Les équipements publics d'infrastructures, tels notamment les postes d'électricité et de gaz, sont libres d'implantation.

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe





ARTICLE U2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS


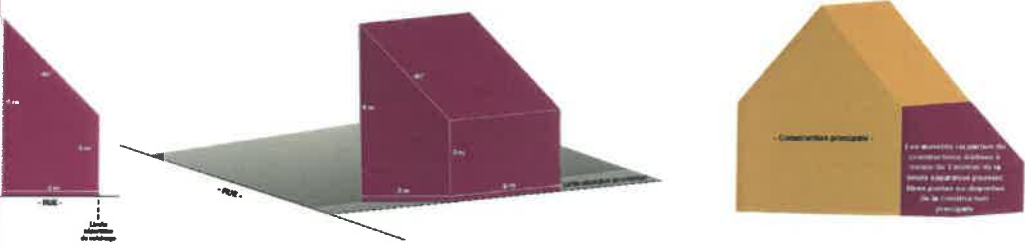
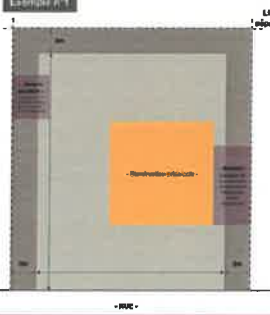
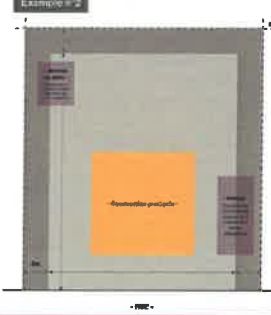
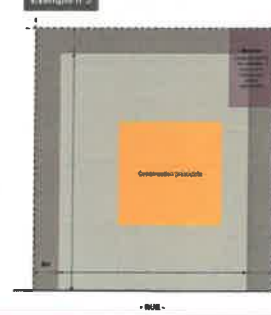
U2b

ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SECTEURS
Uh1 - Uh2
Ue - Uep

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.
- Les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation.



U2b		ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
<p>SECTEURS Uh1 - Uh2</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2 de la limite séparative, existante à la date d'approbation du présent PLUi, pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante, ceci sur une longueur maximale de 5 mètres (par limite séparative concernée) et sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi. Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la partie aveugle de la façade de ladite construction est autorisée, mais ceci dans la limite de l'emprise de la façade d'adossement. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée. 	 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>• La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une hauteur maximale de 3 m au droit direct de la limite séparative • Une pente de toit maximale de 45° • Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes limites séparatives de voisinage confondues </div>
PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS EDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE		
		
ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Exemple n°1</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Exemple n°2</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Exemple n°3</p>  </div> </div>		
<p>SECTEURS Uep</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci. Cependant, au droit des secteurs Uh1 - Uh2, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 	

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe





ARTICLE U3

TOITURES
ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Uh1	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures des constructions, doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les coyaux, les lucarnes et les croupes (<i>d'une hauteur inférieure au tiers de celle de la toiture</i>). Cependant : <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions existantes, 30% maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. Sous réserve également, que dans les sites inclus dans les périmètres de protection des monuments historiques, la partie en terrasse ne soit pas visible de la rue. Pour les constructions nouvelles, 30% maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse ou toit plat. Concernant les annexes et les extensions de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 40 m², elles sont libres de pentes et de pans (toitures terrasses autorisées). Cette possibilité cependant ne s'applique qu'aux constructions ou parties de constructions implantées à plus de 10 mètres de la rue ou localisées dans le prolongement ou en retrait de la façade arrière de la construction principale. Les toitures des annexes et des extensions de plus 40m², et réhabilitations des constructions existantes, devront respecter la pente de toit existante ou à tout le moins disposer d'une pente minimale de 35°. Cette mesure s'applique également à toutes les constructions implantées à moins de 10 mètres de la rue, ceci quelle que soit leur taille. L'ensemble des prescriptions de toitures énoncées ci-dessus peuvent faire l'objet de dérogation si la cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante le justifie. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.
SECTEURS Uh2	<p>Les toitures doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> Comprendre au moins deux pans d'une pente minimale de 30°, cette disposition cependant ne s'appliquant pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. Par ailleurs, 25 % de la toiture peut être traitée en ligne courbe. <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> Être traitées en toits plats* ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 2 niveau (rez-de-chaussée + 1 étage), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> Combiner toitures à pans d'une pente minimale de 30° et toitures terrasses ou plates. <ul style="list-style-type: none"> Concernant les annexes et les extensions de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 40 m², elles sont libres de pentes et de pans. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions à toitures à pans est limitée à 12 mètres au faitage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. La hauteur maximale des constructions ou parties de constructions traitées en toit plat ou en terrasse est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEURS Uep - Ue	<ul style="list-style-type: none"> Libre de pente 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

* Les astérisques renvoient au lexique présenté en annexe

ARTICLE U4

STATIONNEMENT

U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble des secteurs U	Pour des motifs de sécurité et afin de préserver l'esthétique de l'espace public, en contenant et limitant sa vocation d'espace de stationnement, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement nouveau créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur) lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux.	

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom en annexe





ARTICLE U5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

U5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
		INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble des secteurs U	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none">• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront en particulier respecter le caractère de la rue.• L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établies en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante.• De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.• Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée).• Concernant les enseignes lumineuses, elles ne devront pas dépasser l'acrotère ou la gouttière.
SECTEUR Ue		<ul style="list-style-type: none">• Les dépôts extérieurs de matériaux et aires de stockage devront faire l'objet d'une mise en discrétion afin de ne pas impacter le paysage, ceci par exemple par la création de rideaux végétaux.

* Les astérisques renvoient au lexique présenté en annexe

CHAPITRE IV MESURES D'EXÉCUTION

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de Moselle (pour contrôle de légalité)
- Monsieur le Procureur de la République du parquet de Metz
- Mmes et MM. les adjoints au Maire
- Monsieur le Percepteur
- Mmes et MM. les chefs de services intéressés :
 - Communauté de communes du Pays de Bitche – Service Instructeur ADS
 - Direction départementale des finances publiques (DDFIP) de Moselle
- Affichage intérieur et extérieur
- Archives.

Epping, le 7 mars 2023

Le Maire,
Jean-Louis CHUDZ



* Les astérisques renvoient au lexique présenté en annexe

CHAPITRE III

DISPOSITIONS, CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL APPLICABLES AU SECTEUR AN

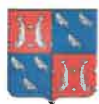
ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

**Ensemble
de la
ZONE AN**

- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Excepté pour des impératifs de sécurité, les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation.

ANNEXES





1. LEXIQUE (les éléments du lexique viennent en complément de ceux du lexique national)

ACCÈS

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace dédié à la circulation des piétons et des véhicules donnant sur la voie* carrossable.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ALBÉDO

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet de réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* ou un emplacement réservé.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 6 m de haut à l'état adulte.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 m et ceci d'au moins deux façades.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article r.151-27 du Code de l'Urbanisme.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée, mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLUi prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

CLÔTURE

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article r. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES

Sont considérées comme constructions principales les constructions d'habitation ou, à défaut, les autres constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 mètres carrés. Les autres constructions sont considérées comme des annexes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une liste relative aux destinations est annexée au présent lexique.

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...



ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Cette notion recouvre les infrastructures de types :

- Routes, ponts, chemins, sentiers et abris de randonnées, pistes cyclables, voies ferrées, pontons, cimetières...
- Réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de fibre optique, de gaz, de pétrole, antennes de communication..., ainsi que les éléments de station y afférents.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Sont donc constitutives de la façade d'un bâtiment chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme la façade (Les façades dans le cas d'une construction localisée par exemple au droit d'un carrefour) qui donne le plus directement sur la voie ou l'espace public.

HAUTEUR TOTALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses, de terrasses en attique ou de toit plat. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HOUPIER

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Il s'agit donc des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

MUR-BAHUT

Un "mur-bahut" est un mur bas supportant par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

PLEINE TERRE

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

RECU ET RETRAIT

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction, les emprises publiques ou les limites des terrains voisins.

RIPISYLVES

Ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau

SERVITUDES

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

TOIT PLAT ET TOITURE TERRASSE

Sont considérés comme toits plats, les toitures disposant d'une pente comprise entre 0 et 7% et sont considérés comme toiture terrasse les toits plats disposant d'un accès.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 25 cm.

UNITÉ FONCIÈRE

Est nommée unité foncière, un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

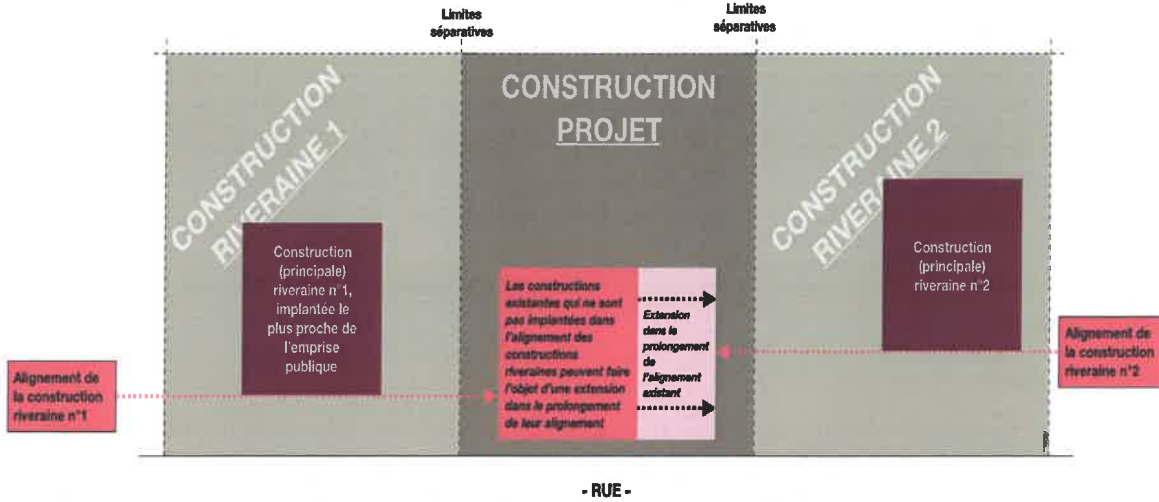
Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois, les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.



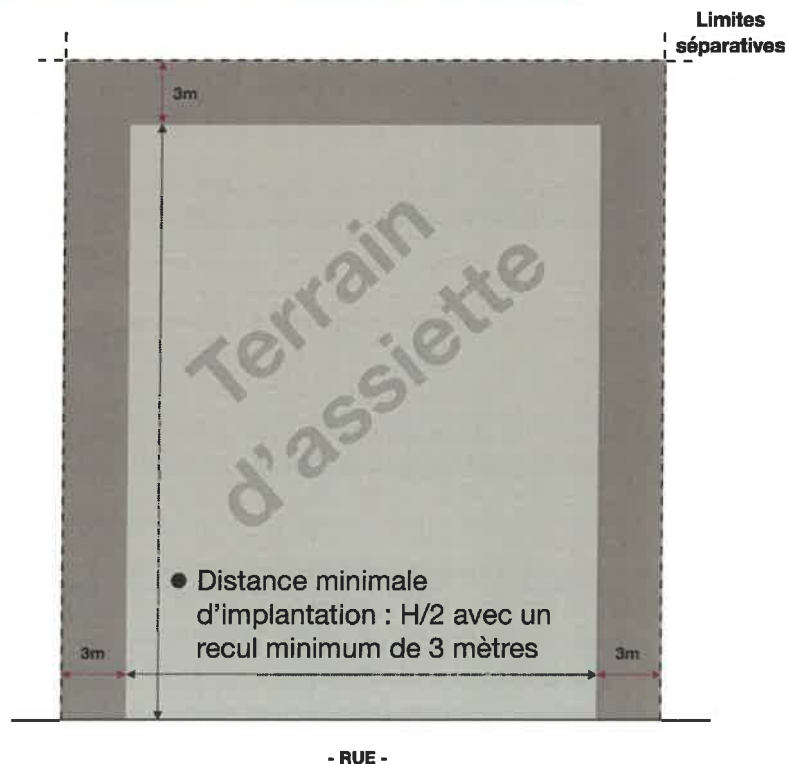


2. SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT ZOOM

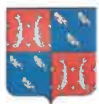
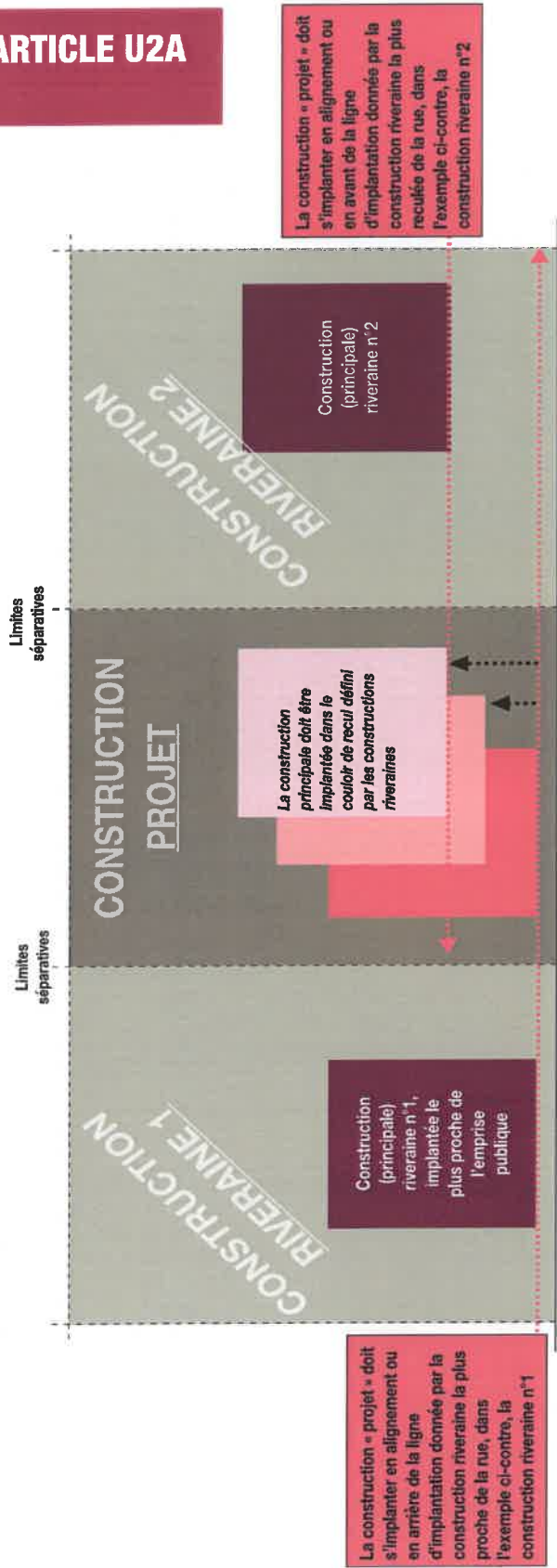
SCHÉMAS DE L'ARTICLE U2A DU RÈGLEMENT



SCHÉMAS DE L'ARTICLE U2B DU RÈGLEMENT

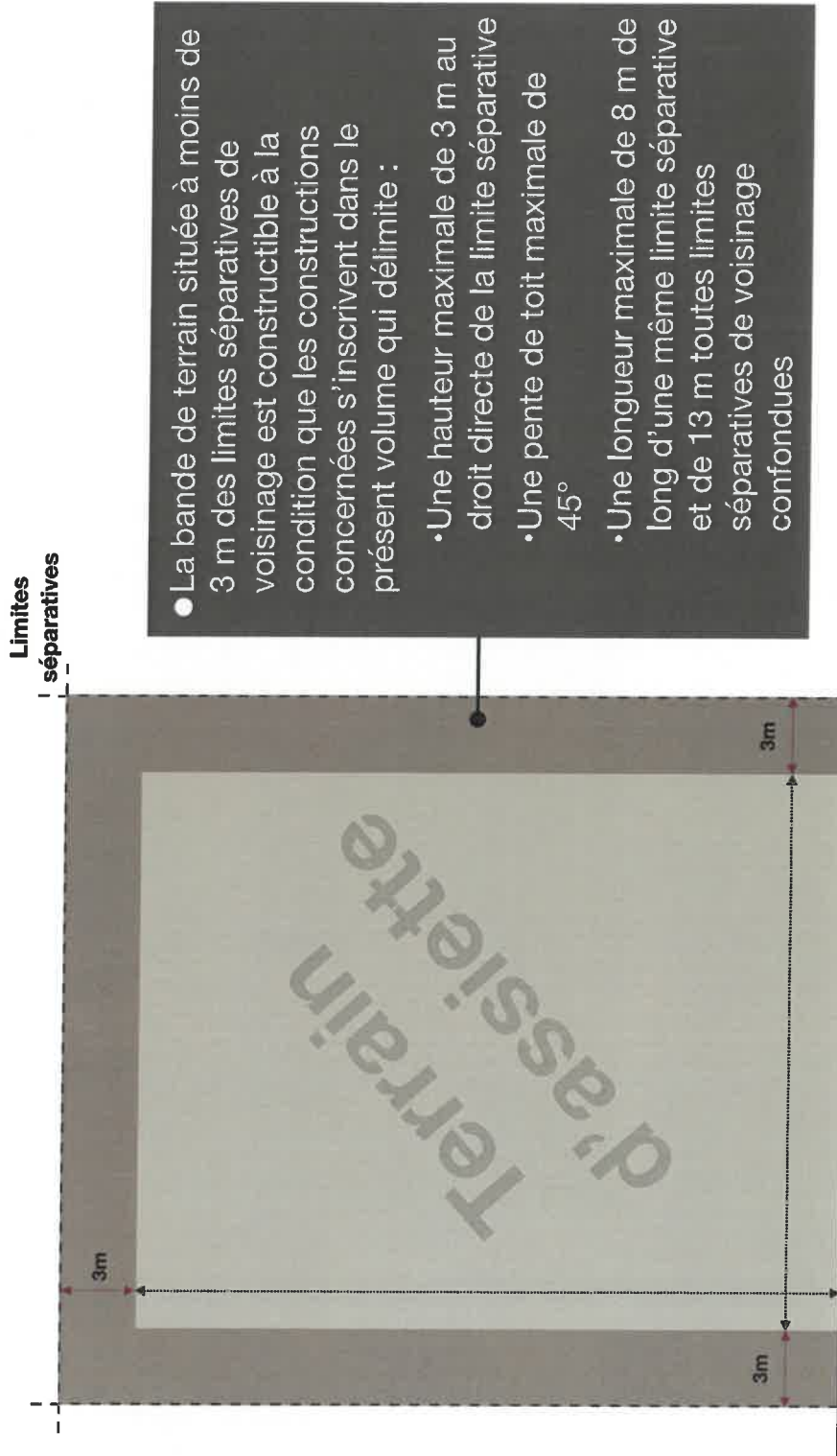


**SCHÉMAS DE L'ARTICLE U2A
 DU RÈGLEMENT**





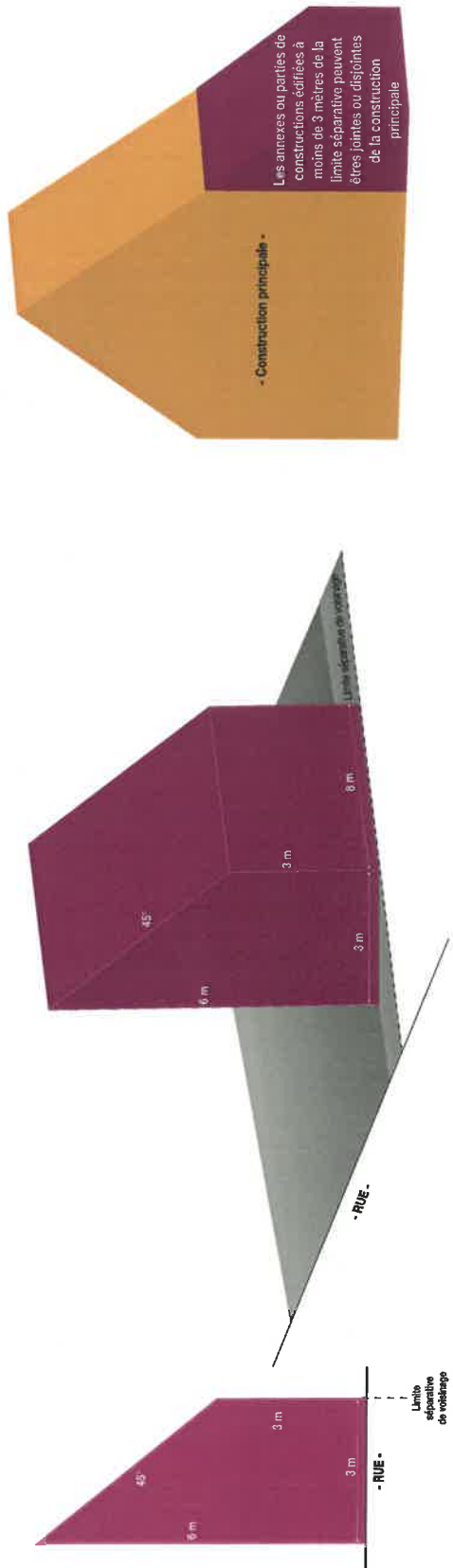
SCHÉMAS DES ARTICLES U2b DU RÈGLEMENT



- La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :
 - Une hauteur maximale de 3 m au droit directe de la limite séparative
 - Une pente de toit maximale de 45°
 - Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes limites séparatives de voisinage confondues

* Les astérisques renvoient au lexique présenté en annexe

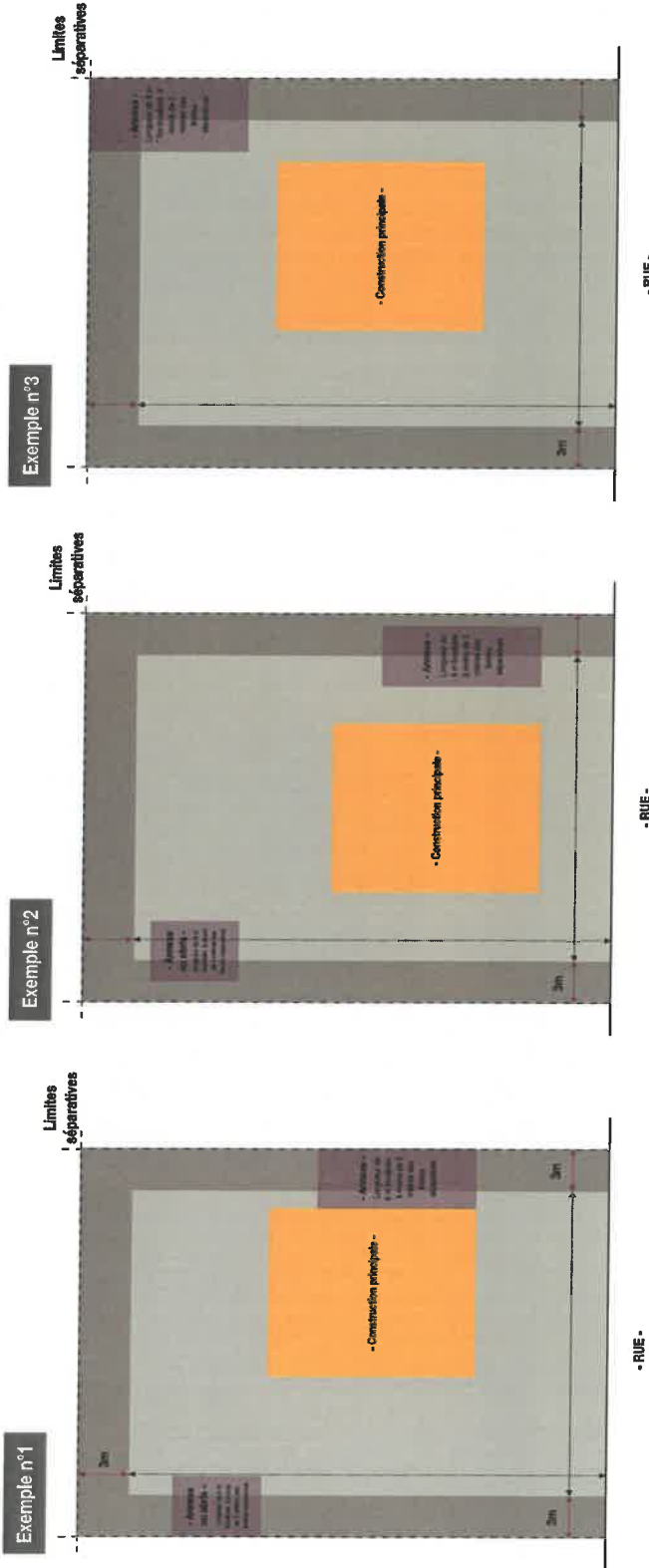
PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE





SCHÉMAS DES ARTICLES U2b DU RÈGLEMENT

ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



* Les astérisques renvoient au lexique présenté en annexe



RF
Préfecture de SARREGUEMINES

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/03/2023
057-215701954-20230307-AR_2023_023-AR

PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com