



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANOM

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

## MODIFICATION N°2

### REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 22/05/2021

A Manom, le 24/06/2021  
Mme Marie-Laurence HERFELD, le Maire



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

<b>ELABORATION</b>		
	Date d'approbation	Conduite des études
	19/01/2012	L'Atelier des Territoires
<b>REVISIONS</b>		
N°	Date d'approbation	Conduite des études
	/	
<b>MODIFICATIONS</b>		
N°	Date d'approbation	Conduite des études
1		OTE Ingénierie
<b>MODIFICATIONS SIMPLIFIEES</b>		
N°	Date d'approbation	Conduite des études
<b>REVISIONS ALLEGES</b>		
N°	Date d'approbation	Conduite des études
<b>MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET</b>		
N°	Date d'approbation	Conduite des études
1	24/11/2015	
<b>MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE</b>		
N°	Date de l'arrêté préfectoral	Conduite des études
<b>MISES A JOUR</b>		
N°	Date de l'arrêté municipal	Conduite des études
1	01/03/2013	

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE :	Page :
A	19/01/2012	PLU approuvé	ADT		20398	2/105
B	22/06/2021	M1	OTE - Léa DENTZ L.D.		<b>URB1</b>	
Document1						

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
Dispositions générales	6
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
CHAPITRE 1 : Dispositions applicables a la zone UA	14
CHAPITRE 2 : Dispositions applicables a la zone UB	22
CHAPITRE 3 : Dispositions applicables a la zone UD	30
CHAPITRE 4 : Dispositions applicables a la zone UE	37
CHAPITRE 5 : Dispositions applicables a la zone UX	41
CHAPITRE 6 : Dispositions applicables a la zone UY	47
CHAPITRE 7 : Dispositions applicables a la zone UZ	52
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>59</b>
CHAPITRE 1 : Dispositions applicables a la zone 1AU	60
CHAPITRE 2 : Dispositions applicables a la zone 1AUE	69
CHAPITRE 3 : Dispositions applicables a la zone 2AU	76
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>81</b>
Dispositions applicables a la zone A	82
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>89</b>
Dispositions applicables a la zone N	90
<b>TITRE VI : ANNEXES</b>	<b>97</b>
1 . Définition des emplacements réservés	98
2 . Définition des espaces boisés classés (articles L.113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme)	100
3 . Définition de la surface de plancher	101
4 . Définitions utiles	102



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANOM**

**REGLEMENT**

**TITRE I : DISPOSITIONS  
GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MANOM délimité sur le plan "1 – Plan d'ensemble" à l'échelle 1/5000<sup>e</sup>, et les plans "2 – Plan de zonage : Manom", "3 – Plan de zonage : La Grange, Maison Rouge" et "4 – Plan de zonage : Sainte-Marie à l'échelle 1/2000<sup>e</sup>, par tiretés entrecoupés de croix.

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

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme exception faite des dispositions d'ordre public (voir Code de l'Urbanisme – article R111-1 et suivants).
- II. Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu dans les cas suivants :
  - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations à l'intérieur du périmètre d'une **opération d'intérêt national** (OIN) sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement (L. 102-13 6° code de l'urbanisme).
  - Lorsque les constructions, installations ou opérations sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'**exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU)** dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en séance du conseil municipal ou du conseil communautaire (L. 153-11 code de l'urbanisme).
  - En cas de création de zone d'aménagement concerté (ZAC), lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de ladite ZAC (L. 311-2 code de l'urbanisme).
  - À compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la **création d'un parc national**, les travaux, constructions et installations projetés dans les espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces en cause sont soumis à autorisation de l'autorité administrative, ou, s'ils sont soumis à une autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de cette autorité. L'article L331-6 du code de l'environnement prévoit qu'il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation dont ils font l'objet (L. 331-6 code de l'environnement).
  - Dans le cadre d'une **procédure d'expropriation**, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la **déclaration d'utilité publique** d'une opération, il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération (L. 424-1 1° code de l'urbanisme).
  - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'**exécution de travaux publics**, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L. 424-1 2° code de l'urbanisme)

## DISPOSITIONS GENERALES

---

- Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la **réalisation d'une opération d'aménagement**, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les ZAC pour lesquelles l'article L311-2 du code de l'urbanisme prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la ZAC (L. 424-1 3° code de l'urbanisme).

III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre des 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. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

### Article L.151-33

"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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 au premier alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

V. Règlement du PLU et règlement du lotissement :

### Article L.442.9

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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.

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.115-6".

### Article L.442-10

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être 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 L.442-11**

"Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document 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 et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme".

*La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, figure dans les annexes du P.L.U.*

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines "zones U", à urbaniser "zones AU", agricoles "zones A" et naturelles "zones N".

**I. Les zones urbaines**

Peuvent être 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.

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

**☒ La zone UA**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien de Manom et au noyau bâti ancien de la Grange (route de Luxembourg). Les constructions y sont implantées en ordre continu.

**☒ La zone UB**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions urbaines plus ou moins anciennes du village de Manom, à l'annexe bâtie de Maison Rouge et au chemin du Coteau (secteur situé côté Thionville).

**☒ La zone UD**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat qui regroupe l'ensemble des zones pavillonnaires de Manom, construites depuis les années 60-70 jusqu'aux années 2000. Généralement, ces zones sont densément bâties.

**☒ La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'équipements publics. Le site qu'elle recouvre comprend la salle polyvalente et le pôle sportif de la commune.

**☒ La zone UX et le secteur UXa**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle recouvre notamment la zone artisanale de Manom. On distingue un secteur UXa correspondant aux artisans implantés route de Garche (R.D.153f).

**☒ La zone UY**

Il s'agit d'une zone urbaine qui recouvre la zone commerciale de Manom, située au croisement de la R.D.653 et de la R.D.1.



### ⊗ La zone UZ

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques. Il s'agit d'une ancienne zone industrielle en cours de reconversion. Elle recouvre l'ensemble du périmètre de la Z.A.C. de l'Emaillerie.

## II. Les zones à urbaniser

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

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

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

### ⊗ La zone 1AU et les secteurs de zone 1AUa, 1AUb et 1AUc

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, à vocation principale d'habitat et destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Chaque zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

On distingue un secteur de zone 1AUa situé en cœur d'îlot bâti, au sein du centre ancien, un secteur 1AUb situé en entrée de ville (route de Garche), et un secteur 2AUc au Sud de Maison Rouge.

### ⊗ La zone 1AUE

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est réservée à des équipements publics et collectifs, et à des équipements d'intérêt collectif, en particulier un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

### ⊗ La zone 2AU et le secteur de zone 2AUx

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à moyen et long terme.

Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

On distingue un secteur 2Aux, réservé aux activités économiques.

## III. Les zones agricoles

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

### ⊗ La zone A

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

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

#### **IV. Les zones naturelles et forestières**

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

**☒ La zone N et les secteurs de zone Nc, Nch, Nd et NI**

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

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

La zone N comprend plusieurs secteurs de zone : un secteur Nc correspondant à l'emprise de la carrière en cours d'exploitation dans la vallée de la Moselle ; un secteur Nch pour le site du château de la Grange et son parc ; un secteur Nd pour le centre de transit des déchets et un secteur NI autour de la base de loisirs située en face de Sainte-Marie, au bord des étangs.

---

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

##### **Article L.152-3**

"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)*

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

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

#### **ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLE 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

##### **Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones**

L'article 1 liste les occupations et utilisation du sol interdites. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

### **ARTICLE 7 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

1. "En application de l'article L.531-14 du Code du patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6 Place de Chambre – 57045 METZ Cedex 1 - ☎03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues à l'article 322-3-1 et 322-2 du Code Pénal."
2. "En application des articles R523-9 à R523-24 du Code du patrimoine, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :
  - Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
  - Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal."

### **ARTICLE 8 - GESTION DE L'ASSAINISSEMENT**

#### **I. Pour la gestion des eaux pluviales**

Tous les projets doivent répondre à minima aux exigences suivantes :

- Pour la pluie courante, il s'agit de démontrer que le projet est en capacité de recueillir 10 mm de pluie et de les infiltrer en 24 heures ;
- Pour la pluie moyenne à forte (a minima pour une période de retour de 10 ans), en l'absence de zonage pluvial le précisant, un calcul de dimensionnement plus poussé est nécessaire pour les constructions ou aménagements présentant une emprise au sol supérieure à 800 m<sup>2</sup> ;
- Au-delà, le dossier des constructions ou aménagements présentant une emprise au sol supérieure à 800 m<sup>2</sup> devra démontrer la résilience du projet face aux évènements exceptionnels, en indiquant les directions d'écoulement et les zones qui s'inonderont

#### **II. Pour la gestion des eaux usées**

Le réseau d'assainissement des eaux usées principal étant limitant, une étude au cas par cas sera réalisée afin de valider la capacité du réseau à accepter les eaux usées du projet.



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANOM**

**REGLEMENT**

**TITRE II : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UA** est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien de Manom et au noyau bâti ancien de la Grange (route de Luxembourg).

La zone UA est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le **Plan de Prévention du Risque "inondations"** de la commune de Manom. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

#### Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Dans cette zone, les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
6. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole \*

**ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées au commerce, à condition d'être d'une capacité inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
2. Les constructions destinées 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).
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante et présente dans la zone.
4. Les lotissements à vocation d'activité économique, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, 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).
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la commune de Manom.
7. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zouffgten, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

**ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

**I. Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.

**II. Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 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 repérés sur les plans graphiques par le symbole •••••, devront être conservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA4 - 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**

Voir également l'article 8 des dispositions générales

#### **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, la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est recommandée.

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

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

## **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Les constructions s'implantent en totalité dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie qui dessert la construction.
4. Au-delà de cette limite de 25 mètres, seules sont autorisées :
  - Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 4 mètres de hauteur ;
  - Les piscines ;
  - Les extensions limitées (maximum 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des constructions existantes ;



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

5. Les constructions d'habitation en deuxième ligne sont interdites.
6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
7. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, la construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. 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 retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions seront soit édifiées en limite(s) séparative(s), soit implantées en respectant un retrait par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s) égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
3. Les piscines sont implantées en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin (en limite de l'eau) et la limite séparative.
4. S'il existe une haie végétale en limite séparative, les annexes pourront être implantées en retrait de 1,50 mètre par rapport à cette limite séparative.
5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. 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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
  - aux carports ;
  - aux abris de jardin.

### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur de la construction principale projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre de la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre de la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
2. Pour les constructions annexes, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
3. **Rappel** : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

### I. Prescriptions générales (rappel article R.111-27 Code de l'Urbanisme)

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

### II. Prescriptions particulières

#### a) Toitures

- Pour les constructions principales : les toitures doivent présenter 2 pans avec le faitage parallèle à la rue.
- Toutefois, les toitures de plus de 2 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle et prise en compte du caractère des constructions voisines).
- Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les fenêtres de toit sont admises dans la limite où leurs dimensions, formes et nombre sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée et devront être centrées sur les percements ou les trumeaux de la façade ;
- Les pentes de toiture doivent rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel, tout en étant entre 25° et 35°.
- Seules sont autorisées en couverture des constructions principales et des annexes isolées de plus de 20 m<sup>2</sup> :
  - les tuiles en terre cuite de couleur naturelle (rouge),
  - l'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture, 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.
- Les matériaux non mentionnés ci-dessus sont interdits en couverture.
- On évitera autant que possible l'implantation des antennes et des paraboles en façade sur rue. Dans le cas d'un immeuble collectif, les antennes et les paraboles devront toutes être regroupées à un seul et même endroit.

#### b) Façades

- Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige/ocre). Les teintes vives sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les matériaux suivants :
  - les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
  - hors façade sur rue : les bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés en respectant la teinte dominante du village.
- Les enduits devront laisser apparentes les pierres de taille originellement destinées à l'être.
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont interdits en façade sur rue.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin seront :
  - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale ;
  - soit dans un matériau dont la teinte s'harmonise avec la façade de la construction principale.

### c) Percements, portes et fenêtres

- Les huisseries et menuiseries (porte d'entrée, porte de garage, fenêtres et volets) seront à privilégier en bois ou d'aspect bois ou en tout matériau imposé par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont interdits.
- Les persiennes et volets battants seront maintenus.
- Le rythme des percements et leur proportion doivent faire référence au bâti traditionnel. En cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment du centre ancien, les percements devront être plus hauts que larges et respecter l'esprit architectural lorrain.
- À condition d'être en bon état, les encadrements en pierre de taille devront être préservés.
- Pour conserver les caractéristiques du bâti ancien, les portes de garages présenteront des lames verticales.
- Sont interdits :
  - la suppression des volets battants.
  - les balcons en façade sur rue.

### d) Clôtures

- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :
  - La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre ;
  - La clôture ne pourra être constituée d'un mur plein ou d'un matériau opaque que sur une hauteur maximale de 0,40 mètres ;
  - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein pré-existant.
- Le long des limites séparatives :
  - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;
  - La clôture ne pourra être constituée d'un mur plein ou d'un matériau opaque que sur une hauteur maximale de 1,20 mètres ;
- Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement de l'eau.

e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le symbole \* (calvaire, ...) est interdite.

## **ARTICLE UA12 - 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	2 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
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. Lorsqu'une opération d'aménagement ou de construction vise à créer plus de 3 logements, une place supplémentaire doit être aménagée par tranche de 3 logements.
5. Lorsqu'une opération de construction vise à créer plus de 3 logements, les places de stationnement dues ne doivent pas être closes individuellement.
6. En cas de :
  - modification du nombre de logements dans un bâtiment, notamment création de logements supplémentaires (même sans création de surface de plancher)
  - création de surface de plancher supplémentaire
  - rénovation/réhabilitation et changement de destination d'un bâtimentle nombre de places de stationnement imposé par logement ou établissement recensé est dû.

## **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues. Les essences locales sont à privilégier.

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

### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UB** est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions urbaines du village de Manom, mais aussi à l'annexe bâtie de Maison Rouge et au hameau de Sainte-Marie.

La zone UB est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le **Plan de Prévention du Risque "inondations"** de la commune de Manom. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.


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

#### Rappel

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

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
  - les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
6. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole \*.
7. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "terrains cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré , les occupations et utilisations du sol de toute nature (zone rouge du PPRI).

**ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées 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 constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante et présente dans la zone.
3. Les lotissements à vocation d'activité économique, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la commune de Manom.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.653 (ex-R.N.53) et de la R.D.1, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
6. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zouffgten, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

**ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

**III. 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. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. Hors agglomération, seule la création d'accès groupés sera autorisée sur les R.D.1, R.D.653 et R.D.153f.

**IV. 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 5,00 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 repérés sur les plans graphiques par le symbole ••••, devront être conservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **III. Eau potable**

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

### **IV. Assainissement**

Voir également l'article 8 des dispositions générales

#### **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, la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est recommandée.

### **V. Electricité - Téléphone - Têledistribution**

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

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles (garage isolé ou carport) qui ne devront pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction - hors garage - avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
3. Les constructions s'implantent en totalité dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie qui dessert la construction.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

4. Au-delà de cette limite de 25 mètres, seules sont autorisées :
  - Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 4 mètres de hauteur ;
  - Les piscines ;
  - Les extensions limitées (maximum 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des constructions existantes ;
5. Les constructions d'habitation en deuxième ligne sont interdites.
6. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
7. Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions respecteront un recul de 10 mètres, comptés depuis le domaine public routier départemental.
8. Rappel (cf. article L.111-6 du Code de l'urbanisme) : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
9. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
10. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les piscines sont implantées en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin (en limite de l'eau) et la limite séparative.
3. S'il existe une haie végétale en limite séparative, les annexes pourront être implantées en retrait de 1,50 mètre par rapport à cette limite séparative.
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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
2. Cet article ne s'applique pas
  - aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
  - aux carports ;
  - aux abris de jardin.

### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions (hors piscine) à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres au faitage ou 10 mètres au sommet de l'acrotère.
2. Le couronnement des constructions à toit plat par un attique est interdit au-delà de la hauteur limite fixée à l'alinéa précédent.
3. Pour les constructions annexes, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
4. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **III. Prescriptions générales (rappel article R.111-27 Code de l'Urbanisme)**

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

#### **IV. Prescriptions particulières**

##### **a) Toitures**

- Pour les constructions principales : les toitures sont en général à 2 pans.
- Toutefois, les toitures de plus de 2 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle et prise en compte du caractère des constructions voisines).
- Sont ainsi autorisés : les toits à deux, trois ou quatre pans, les toits plats (non accessibles) et les toitures terrasses (accessibles).
- Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les fenêtres de toit sont admises dans la limite où leurs dimensions, formes et nombre sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée et devront être centrées sur les percements ou les trumeaux de la façade ;
- Sont autorisés en couverture des constructions principales et des annexes isolées de plus de 20 m<sup>2</sup> :
  - les tuiles en terre cuite de couleur naturelle (rouge),
  - l'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.

- Pour les toits plats et les toitures terrasses, on interdit : le revêtement bitumineux, le fibrociment et le bardage aspect tuiles.
- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture, 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.
- On évitera autant que possible l'implantation des antennes et des paraboles en façade sur rue. Dans le cas d'un immeuble collectif, les antennes et les paraboles devront toutes être regroupées à un seul et même endroit.

### **b) Façades**

- Les teintes vives sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les matériaux suivants :
  - les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
  - pour les constructions neuves : les bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés en respectant la teinte dominante du village.
  - pour les rénovations, et hors façade sur rue : les bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés en respectant la teinte dominante du village.
- Sont donc interdits :
  - les matériaux qui par leur aspect ou leur couleur sont trop éloignés du style dominant dans le village.
  - les matériaux d'imitation (fausses pierres, faux chainage d'angle, ...).
- Les enduits devront laisser apparentes les pierres de taille originellement destinées à l'être.
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont interdits en façade sur rue.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin seront :
  - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale ;
  - soit dans un matériau dont la teinte s'harmonise avec la façade de la construction principale.

### **c) Percements, portes et fenêtres**

- Pour les constructions existantes dotées d' huisseries et de menuiseries en bois (portes, fenêtres et volets), ces dernières seront, autant que possible, conservées et restaurées ; elles peuvent être changées mais doivent respecter le matériau et l'aspect d'origine.
- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont interdits.
- En cas de travaux, les nouveaux percements devront respecter le caractère du bâtiment concerné.
- À condition d'être en bon état, les encadrements en pierre de taille devront être préservés.
- Sont interdits :
  - la suppression des volets battants.

**d) Clôtures**

- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :
  - La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre ;
  - La clôture ne pourra être constituée d'un mur plein ou d'un matériau opaque que sur une hauteur maximale de 0,40 mètres ;
  - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein pré-existant.
- Le long des limites séparatives :
  - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;
  - La clôture ne pourra être constituée d'un mur plein ou d'un matériau opaque que sur une hauteur maximale de 1,20 mètres ;
- Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement de l'eau.

e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

V. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le symbole \* (calvaire, ...) est interdite.

**ARTICLE UB12 - 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	2 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
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. En cas de :
  - modification du nombre de logements dans un bâtiment, notamment création de logements supplémentaires (même sans création de surface de plancher)
  - création de surface de plancher supplémentaire
  - rénovation/réhabilitation et changement de destination d'un bâtimentle nombre de places de stationnement imposé par logement ou établissement recensé est dû.
5. Lorsqu'une opération d'aménagement ou de construction vise à créer plus de 3 logements, une place supplémentaire doit être aménagée par tranche entamée de 3 logements.
6. Lorsqu'une opération de construction vise à créer plus de 3 logements, les places de stationnement dues ne doivent pas être closes individuellement.

**ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues. Les essences locales sont à privilégier.
2. Une surface minimale correspondant à 10% de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone UB doit être maintenue en pleine terre ;
3. Une surface minimale correspondant à 35% de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone UB doit rester perméable (inclus les surfaces en plein terre imposée précédemment).

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

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine à dominante d'habitat qui regroupe l'ensemble des zones pavillonnaires de Manom, construites depuis les années 60-70 jusqu'aux années 2000 ; elles sont souvent densément bâties. La zone UD recouvre aussi le secteur d'habitations situé chemin du Coteau (côté Thionville).

La zone UD est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le **Plan de Prévention du Risque "inondations"** de la commune de Manom. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

#### Rappel

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

### **ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'artisanat ;
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges

**ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les lotissements à vocation d'activité économique, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la commune de Manom.
3. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zouffgten, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

**ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE**

**III. 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. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.

**IV. 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 5,00 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 repérés sur les plans graphiques par le symbole ....., devront être conservés au titre de l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**III. Eau potable**

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

#### **IV. Assainissement**

Voir également l'article 8 des dispositions générales

##### **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, la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est recommandée.

#### **V. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

#### **ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

#### **ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles (garage isolé ou carport) qui ne devront pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction - hors garage - avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
3. Les constructions s'implantent en totalité dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie qui dessert la construction.
4. Au-delà de cette limite de 25 mètres, seules sont autorisées :
  - Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 4 mètres de hauteur ;
  - Les piscines ;
  - Les extensions limitées (maximum 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des constructions existantes ;
5. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

---

6. Les constructions d'habitation en deuxième ligne sont interdites.
7. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
8. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les piscines sont implantées en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin (en limite de l'eau) et la limite séparative.
3. S'il existe une haie végétale en limite séparative, les annexes pourront être implantées en retrait de 1,50 mètre par rapport à cette limite séparative.
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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. 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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
  - aux carports ;
  - aux abris de jardin.

### **ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions (hors piscine) à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres sous égout.
2. Le couronnement des constructions à toit plat par un attique est interdit au-delà de la hauteur limite fixée à l'alinéa précédent.
3. Pour les constructions annexes, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
4. **Rappel** : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

### III. Prescriptions générales (rappel article R.111-27 Code de l'Urbanisme)

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

### IV. Prescriptions particulières

#### a) Toitures

- Pour les constructions principales : les toitures sont en général à 2 pans.
- Toutefois, les toitures de plus de 2 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle et prise en compte du caractère des constructions voisines).
- Sont ainsi autorisés : les toits à deux, trois ou quatre pans, les toits plats (non accessibles) et les toitures terrasses (accessibles).
- Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les fenêtres de toit sont admises dans la limite où leurs dimensions, formes et nombre sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée et devront être centrées sur les percements ou les trumeaux de la façade ;
- Sont autorisés en couverture des constructions principales et des annexes isolées de plus de 20 m<sup>2</sup> :
  - les tuiles en terre cuite de couleur naturelle (rouge),
  - l'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
- Pour les toits plats et les toitures terrasses, on interdit : le revêtement bitumineux, le fibrociment et le bardage aspect tuiles.
- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture, 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.
- On évitera autant que possible l'implantation des antennes et des paraboles en façade sur rue. Dans le cas d'un immeuble collectif, les antennes et les paraboles devront toutes être regroupées à un seul et même endroit.

#### b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les matériaux suivants :
  - les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
  - les bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés en respectant la teinte dominante du village.
- Sont donc interdits :
  - les matériaux qui par leur aspect ou leur couleur sont trop éloignés du style dominant dans le village.
  - les matériaux d'imitation (fausses pierres, faux chainage d'angle, ...).
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin seront :
  - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale ;
  - soit dans un matériau dont la teinte s'harmonise avec la façade de la construction principale.

### c) Percements, portes et fenêtres

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont interdits.

### d) Clôtures

- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :
  - La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre ;
  - La clôture ne pourra être constituée d'un mur plein ou d'un matériau opaque que sur une hauteur maximale de 0,40 mètres ;
- Le long des limites séparatives :
  - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;
  - La clôture ne pourra être constituée d'un mur plein ou d'un matériau opaque que sur une hauteur maximale de 1,20 mètres ;
- Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement de l'eau.

e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

V. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le symbole \* (calvaire, ...) est interdite.

## ARTICLE UD12 - 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	2 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
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. En cas de :

- ☐ modification du nombre de logements dans un bâtiment, notamment création de logements supplémentaires (même sans création de surface de plancher)
- ☐ création de surface de plancher supplémentaire
- ☐ rénovation/réhabilitation et changement de destination d'un bâtiment

le nombre de places de stationnement imposé par logement ou établissement recensé est dû.

5. Lorsqu'une opération d'aménagement ou de construction vise à créer plus de 3 logements, une place supplémentaire doit être aménagée par tranche entamée de 3 logements.
6. Lorsqu'une opération de construction vise à créer plus de 3 logements, les places de stationnement dues ne doivent pas être closes individuellement.

## **ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues. Les essences locales sont à privilégier.
2. Une surface minimale correspondant à 10% de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone UD doit être maintenue en pleine terre ;
3. Une surface minimale correspondant à 35% de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone UD doit rester perméable (inclus les surfaces en plein terre imposée précédemment).

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

### **ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

### **ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** est une zone urbaine à vocation d'équipements publics. Le site qu'elle recouvre comprend la salle polyvalente et le pôle sportif de la commune.

La zone UE est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le **Plan de Prévention du Risque "inondations"** de la commune de Manom. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

#### Rappel

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

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - ☒ à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, abris, piscines)
  - ☒ à l'hébergement hôtelier
  - ☒ à des activités de bureaux ou de services
    - au commerce
  - ☒ à l'artisanat
  - ☒ à l'industrie
  - ☒ à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

### 6. Les installations suivantes :

- les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les carrières et décharges

## **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la commune de Manom.

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

### **ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **III. 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. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.

#### **IV. 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 5,00 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.

## **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **III. Eau potable**

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

### **IV. Assainissement**

Voir également l'article 8 des dispositions générales

#### **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, la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est recommandée.

### **V. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

### **ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception de la façade du ou des garages qui ne devra pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

**ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues. Les essences locales sont à privilégier.

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

**ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.



## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UX** est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle recouvre la zone artisanale de Manom. On distingue un secteur UXa correspondant aux artisans implantés route de Garche.

La zone UX est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le **Plan de Prévention du Risque "inondations"** de la commune de Manom. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

#### Rappel

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

### **ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - ☒ à l'hébergement hôtelier
  - à des activités industrielles
  - ☒ à l'exploitation forestière
2. Les lotissements à vocation d'habitat
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - ☒ les caravanes isolées
  - ☒ les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
  - ☒ les parcs d'attraction
  - ☒ les carrières et décharges
  - ☒ les aires de jeux et de sports ouvertes au public
7. En zone UX sauf en secteur UXa : les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

**ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'habitation, à condition
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des activités présentes sur la zone ;
  - qu'elles soient intégrées à un bâtiment abritant l'activité ;
  - que la surface de plancher dédiée au logement soit limitée à 100 m<sup>2</sup> et à 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
2. En zone UX, sauf en secteur UXa : les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'il ne s'agisse pas de bâtiments d'élevage.
3. En secteur UXa : les constructions destinées à l'activité agricole sont autorisées, y compris les bâtiments d'élevage.
4. Les lotissements à vocation d'activité économique et à vocation mixte (habitat/activité), à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
5. En secteur UXa : les constructions destinées au commerce, à condition d'être liées à une activité artisanale ou agricole.
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la commune de Manom.
7. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zouffgten, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

**ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

**III. 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. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. Hors agglomération, seule la création d'accès groupés sera autorisée sur les R.D.1, R.D.653 et R.D.153f.

### **IV. 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 5,00 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.

### **ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **III. Eau potable**

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

#### **IV. Assainissement**

Voir également l'article 8 des dispositions générales

##### **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.
3. 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, la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est recommandée.

#### **V. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

### **ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction - hors garage - avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 4 mètres.
2. 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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres sous égout.
2. Le couronnement des constructions à toit plat par un attique est interdit au-delà de la hauteur limite fixée à l'alinéa précédent.
3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

### III. Prescriptions générales (rappel article R.111-27 Code de l'Urbanisme)

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

### IV. Prescriptions particulières

1. Le ton général des façades enduites et bardages métalliques devra respecter une teinte dominante : le sable (beige/ocre).
2. Les bâtiments, qu'il s'agisse de construction neuve, de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment existant, seront :
  - soit en maçonnerie enduite,
  - soit en bois,
  - soit en bardage métallique,
  - tout autre matériau étant interdit.
3. Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
4. Clôtures :
  - les murs pleins sont interdits.
  - en cas d'enclos, seul un grillage treillis soudé en panneaux rigides et de couleur vert foncé, sans mur-bahut, est admis.
  - la clôture sera, autant que possible, doublée d'une haie végétale. Les essences locales sont à privilégier.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
  - bureaux et services 1 emplacement pour 15 m<sup>2</sup>
4. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
5. En cas de :
  - création de surface de plancher supplémentaire
  - rénovation/réhabilitation et changement de destination d'un bâtimentle nombre de places de stationnement imposé par logement ou établissement recensé est dû.

**ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces libres de toute occupation (construction, voirie, aire de stationnement, aire de stockage) doivent être aménagés en espaces verts gazonnés et/ou plantés. Ils devront occuper au moins 15% de la surface du terrain ; la surface occupée par les haies végétales en clôture peut y être intégrée.
2. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour trois places de stationnement.
3. Les aires de stockage et dépôts de matériaux seront placées à l'arrière des bâtiments et seront masquées par un écran végétal, afin d'être le moins visible possible depuis le domaine public.
4. Les essences locales de végétaux sont à privilégier.

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

**ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE UX15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UX16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UY** est une zone urbaine qui recouvre la zone commerciale de Manom, située au croisement de la R.D.653 et de la R.D.1.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

#### **ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, abris, piscines)
  - à l'hébergement hôtelier
  - à l'artisanat
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à vocation d'habitat
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public

**ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les lotissements à vocation d'activité économique, à condition qu'il s'agisse d'activités autorisées dans la zone.
2. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.653 (ex-R.N.53) et de la R.D.1 cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
3. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zoufftgen, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

**ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE**

**III. 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. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.

**IV. 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 5,00 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.

**ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**III. Eau potable**

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



#### IV. Assainissement

Voir également l'article 8 des dispositions générales

##### a) Eaux usées

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

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

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, la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est recommandée.

#### V. Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

#### ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

#### ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction - hors garage - avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 4 mètres.
2. 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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres sous égout.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (*rappel article R.111-27 Code de l'Urbanisme*)

**ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues. Les essences locales sont à privilégier.

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

**ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE UY15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UY16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UZ** est une zone urbaine à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques. Il s'agit d'une ancienne zone industrielle en cours de reconversion. Elle recouvre l'ensemble du périmètre de la Z.A.C. de l'Emaillerie.

La zone UZ est couverte par une orientation d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce 3 du présent dossier de P.L.U.*).

La zone UZ est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de **Prévention du Risque "inondations"** de la commune de Manom. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

#### **ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'hébergement hôtelier
  - à l'exploitation forestière
2. Les lotissements à vocation d'habitat
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges

## **ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à :
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole (horticulture, ...)
  - au commerceà condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère mixte de la zone (habitat/activités économiques).
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère mixte de la zone (habitat/activités économiques).
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la commune de Manom.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.653 (ex-R.N.53) et de la R.D.1, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zouffgten, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

### **ARTICLE UZ3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **III. 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. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.

#### **IV. 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 5,00 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.

## **ARTICLE UZ4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **III. Eau potable**

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

### **IV. Assainissement**

Voir également l'article 8 des dispositions générales

#### **a) Eaux usées**

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

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

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

1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public (réseau de noues ou de collecteurs enterrés, ...).

### **V. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

## **ARTICLE UZ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## **ARTICLE UZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **III. Modes de calcul**

1. Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point de la limite d'emprise le plus proche.
2. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons, ...), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

### **IV. Dispositions générales**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée soit en limite soit en retrait d'au moins 1,50 mètre de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
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.

**V. Exceptions**

1. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**III. Modes de calcul**

1. Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche.
2. Sont compris dans le mode de calcul les éléments architecturaux (balcons, oriels, ...), les sous-sols des constructions et toute saillie de plus de 0,50 m.

**IV. Dispositions générales**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les façades des bâtiments observeront un recul minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**V. Exceptions**

1. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. 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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UZ9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE UZ10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

## ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR

### III. Prescriptions générales (rappel article R.111-27 Code de l'Urbanisme)

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

### IV. Prescriptions particulières

#### a) Toitures

- Les toitures en terrasse sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées.

#### b) Façades

- Les revêtements en matériau brut manufacturé sont proscrits. Ils devront systématiquement bénéficier d'un traitement de surface (lasure, crépis, peinture, autre traitement).

### V. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UZ12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

- logement 1 emplacement par logement  
+ 1 emplacement visiteurs pour 3 logements



4. Stationnement vélos :

Type d'occupation du sol	Prescription
<b>Logement et surfaces d'activités de service et tertiaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,25 m<sup>2</sup> par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>- En cas de local, sa surface devra être au moins également à 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Equipements collectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>- En cas de local, sa surface devra être au moins également à 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Activités</b>	<p><b>Industrie et artisanat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>- En cas de local, sa surface devra être au moins également à 3 m<sup>2</sup></li> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
	<p><b>Commerces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix entre local ou emplacement couvert</li> <li>- En cas de local, sa surface devra être au moins également à 3 m<sup>2</sup></li> <li>- Adapté aux besoins</li> </ul>

Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

**ARTICLE UZ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues. Les essences locales sont à privilégier.

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

**ARTICLE UZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE UZ15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE UZ16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANOM**

**REGLEMENT**

**TITRE II : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

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

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est à vocation principale d'habitat.

On distingue un secteur de zone 1AUa situé en cœur d'îlot bâti, au sein du centre ancien de Manom ; un secteur de zone 1AUb situé en entrée de village depuis Sainte-Marie et Garche, au Nord-Est ; et un secteur 1AUC au Sud de Maison Rouge. Chaque zone et secteur de zone 1AU devront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

La zone 1AU et les secteurs de zone 1AUa, 1AUb et 1AUC sont chacun couverts par une orientation d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf pièce 3 du présent dossier de P.L.U.*).

La zone 1AU et les secteurs 1AUa et 1AUb sont concernés par un risque d'inondations, identifié dans le **Plan de Prévention du Risque "inondations"** de la commune de Manom. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

### Rappel

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

## **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'artisanat ;
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### 5. Les installations suivantes :

- les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les carrières et décharges

## **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition d'être d'une capacité inférieure ou égale à 6 lits.
2. Les constructions destinées au commerce, à condition qu'il s'agisse de commerces de proximité.
3. Les lotissements à vocation mixte (habitat/activité), à condition que l'activité soit autorisée dans la zone.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la commune de Manom.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.653 (ex-R.N.53), cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
6. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zouffgten, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

### **ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **III. 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. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.

### **IV. 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 5,00 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.

### **ARTICLE 1AU4 - 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.

### **III. Eau potable**

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

### **IV. Assainissement**

Voir également l'article 8 des dispositions générales

#### **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.
3. 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 des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est recommandée.

### **V. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

### **ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles qui ne devront pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.
2. Les constructions s'implantent en totalité dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie qui dessert la construction.
3. Au-delà de cette limite de 25 mètres, seules sont autorisées :
  - Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 4 mètres de hauteur ;
  - Les piscines ;
  - Les extensions limitées (maximum 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des constructions existantes ;
4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les piscines sont implantées en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin (en limite de l'eau) et la limite séparative.
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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. 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 équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
  - aux carports ;
  - aux abris de jardin.

### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions (hors piscine) à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. En zone 1AU et dans les secteurs 1AUa et 1AUb : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres au faîtage ou 10 mètres au sommet de l'acrotère.
2. En secteur de zone 1AUc : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres au faîtage ou 6,50 mètres à l'acrotère, sans toutefois que cette hauteur ne dépasse la ligne de crête et ne soit visible du Château de La Grange. Dans le cas contraire, la hauteur de la toiture devra être abaissée jusqu'à atteindre ce seuil.
3. Le couronnement des constructions à toit plat par un attique est interdit au-delà de la hauteur limite fixée aux alinéas précédents.
4. Pour les constructions annexes, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **III. Prescriptions générales** (rappel article R.111-27 Code de l'Urbanisme)

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

#### **IV. Prescriptions particulières en zone 1AU sauf secteur 1AUa**

##### **a) Toitures**

- Pour les constructions principales : les toitures sont en général à 2 pans.
- Toutefois, les toitures de plus de 2 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle et prise en compte du caractère des constructions voisines).
- Sont ainsi autorisés : les toits à deux, trois ou quatre pans, les toits plats (non accessibles) et les toitures terrasses (accessibles).
- Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les fenêtres de toit sont admises dans la limite où leurs dimensions, formes et nombre sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée et devront être centrées sur les percements ou les trumeaux de la façade ;
- Sont autorisés en couverture des constructions principales et des annexes isolées de plus de 20 m<sup>2</sup> :
  - les tuiles en terre cuite de couleur naturelle (rouge),
  - l'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.



- Pour les toits plats et les toitures terrasses, on interdit : le revêtement bitumineux, le fibrociment et le bardage aspect tuiles.
- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture, 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.
- On évitera autant que possible l'implantation des antennes et des paraboles en façade sur rue. Dans le cas d'un immeuble collectif, les antennes et les paraboles devront toutes être regroupées à un seul et même endroit.

### **b) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les matériaux suivants :
  - les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
  - les bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés en respectant la teinte dominante du village.
- Sont donc interdits :
  - les matériaux qui par leur aspect ou leur couleur sont trop éloignés du style dominant dans le village.
  - les matériaux d'imitation (fausses pierres, faux chaînage d'angle, ...).
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin seront :
  - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale ;
  - soit dans un matériau dont la teinte s'harmonise avec la façade de la construction principale.

### **c) Percements, portes et fenêtres**

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont interdits.

### **d) Clôtures**

- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :
  - La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre ;
  - La clôture ne pourra être constituée d'un mur plein ou d'un matériau opaque que sur une hauteur maximale de 0,40 mètres ;
- Le long des limites séparatives :
  - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;
  - La clôture ne pourra être constituée d'un mur plein ou d'un matériau opaque que sur une hauteur maximale de 1,20 mètres ;
- Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement de l'eau.

- e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## V. Prescriptions particulières en secteur 1AUa

### a) Toitures

- Pour les constructions principales : les toitures sont en général à 2 pans.
- Toutefois, les toitures de plus de 2 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle et prise en compte du caractère des constructions voisines).
- Sont ainsi autorisés : les toits à deux, trois ou quatre pans, les toits plats (non accessibles) et les toitures terrasses (accessibles).
- Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les fenêtres de toit sont admises dans la limite de trois par pan de toit ; elles devront être centrées sur les percements ou les trumeaux de la façade ;
- Sont autorisés en couverture des constructions principales et des annexes isolées de plus de 20 m<sup>2</sup> :
  - les tuiles en terre cuite de couleur naturelle (rouge),
  - l'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
- Pour les toits plats et les toitures terrasses, on interdit : le revêtement bitumineux, le fibrociment et le bardage aspect tuiles.
- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture, 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.
- On évitera autant que possible l'implantation des antennes et des paraboles en façade sur rue. Dans le cas d'un immeuble collectif, les antennes et les paraboles devront toutes être regroupées à un seul et même endroit.

### b) Façades

- Les teintes vives sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings ...).
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les matériaux suivants :
  - les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
  - hors façade sur rue : les bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés en respectant la teinte dominante du village.
- Sont donc interdits :
  - les matériaux qui par leur aspect ou leur couleur sont trop éloignés du style dominant dans le village.
  - les matériaux d'imitation (fausses pierres, faux chaînage d'angle, ...).
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en façade, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin seront :
  - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale ;
  - soit dans un matériau dont la teinte s'harmonise avec la façade de la construction principale.

### c) Percements, portes et fenêtres

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont interdits.

### d) Clôtures

- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :
    - La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre ;
    - La clôture ne pourra être constituée d'un mur plein ou d'un matériau opaque que sur une hauteur maximale de 0,40 mètres ;
  - Le long des limites séparatives :
    - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;
    - La clôture ne pourra être constituée d'un mur plein ou d'un matériau opaque que sur une hauteur maximale de 1,20 mètres ;
- e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE 1AU12 - 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	2 emplacements par logement + 1 emplacement visiteurs pour 3 logements
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
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. En cas de :
  - modification du nombre de logements dans un bâtiment, notamment création de logements supplémentaires (même sans création de surface de plancher)
  - création de surface de plancher supplémentaire
  - rénovation/réhabilitation et changement de destination d'un bâtimentle nombre de places de stationnement imposé par logement ou établissement recensé est dû.
5. Lorsqu'une opération d'aménagement ou de construction vise à créer plus de 3 logements, une place supplémentaire doit être aménagée par tranche entamée de 3 logements.
6. Lorsqu'une opération de construction vise à créer plus de 3 logements, les places de stationnement dues ne doivent pas être closes individuellement.

**ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES  
CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues. Les essences locales sont à privilégier.
2. Une surface minimale correspondant à 10% de la superficie de chaque terrain doit être maintenue en pleine terre ;
3. Une surface minimale correspondant à 35% de la superficie de chaque terrain doit rester perméable (inclus les surfaces en plein terre imposée précédemment).
4. Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé :
  - des arbres et des arbustes seront plantés le long des voies de liaison ;
  - au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera réservée pour des espaces publics plantés.

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

**ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE  
DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est réservée à des équipements publics et collectifs, et à des équipements d'intérêt collectif, en particulier un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).

La zone 1AUE est couverte par une Orientation d'Aménagement, à laquelle il convient de se référer (cf. "orientation d'aménagement n°7" inscrite dans la pièce n°3 du dossier de P.L.U.).

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

#### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE 1AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE 2
  - à l'hébergement hôtelier, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE 2
  - à des activités de bureaux ou de services, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE 2
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

### 6. Les installations suivantes :

- les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les carrières et décharges
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)

## **ARTICLE 1AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### 1. Les constructions liées et directement nécessaires à la réalisation d'un EHPAD, à savoir les constructions destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- à des activités de bureaux ou de services,
- ainsi que leurs annexes techniques,

à condition qu'elles soient strictement liées à la vocation dominante de la zone, et nécessaires à un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

### 2. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.653, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

### 3. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zouffgten, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

### **ARTICLE 1AUE3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **III. 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. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.

### 3. L'accès à la zone se fera conformément aux prescriptions et recommandations inscrites dans les Orientations d'aménagement (cf. "orientation d'aménagement n°7" inscrite dans la pièce n°3 du dossier de P.L.U.).

#### **IV. Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8,00 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.

#### **ARTICLE 1AUE4 - 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.

#### **III. Eau potable**

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

#### **IV. Assainissement**

Voir également l'article 8 des dispositions générales

##### **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. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
2. À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
3. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, dans les limites de la réglementation en vigueur.

#### **V. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

#### **ARTICLE 1AUE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Conformément aux dispositions graphiques inscrites sur le plan de zonage et dans les Orientations d'aménagement (cf. "orientation d'aménagement n°7" inscrite dans la pièce n°3 du dossier de P.L.U.), la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 25 mètres de l'emprise de la RD 653 (cf. étude "entrée de ville" annexée au P.L.U.).
2. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Conformément aux prescriptions et recommandations inscrites dans les Orientations d'aménagement (cf. "orientation d'aménagement n°7" inscrite dans la pièce n°3 du dossier de P.L.U.), la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de la limite Nord de la zone 1AUE (cf. étude "entrée de ville" annexée au P.L.U.).
2. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou à l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription

**ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
2. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR**

**III. Prescriptions générales (rappel article R.111-27 Code de l'Urbanisme)**

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



#### **IV. Prescriptions particulières**

##### **a) Toitures**

- Sont autorisés : les toits à un, deux, trois ou quatre pans, les toits plats (non accessibles) et les toitures terrasses (accessibles).
- Pour les toits plats et les toitures terrasses, on interdit : le revêtement bitumineux, le fibrociment et le bardage aspect tuiles.
- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture, 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.
- On évitera autant que possible l'implantation des antennes et des paraboles en façade sur rue. Dans le cas d'un immeuble collectif, les antennes et les paraboles devront toutes être regroupées à un seul et même endroit.
- Les installations et éléments techniques de la construction (tuyaux, gaines de ventilation et de chauffage, ...) seront intégrés au bâtiment ou dissimulés par un habillage de qualité, de manière à ne pas être apparents.
- En cas de toits plats ou toitures terrasses, l'acrotère ne devra pas être laissé à l'état brut, mais sera recouvert, peint ou enduit.

##### **b) Façades**

- Les teintes vives sont autorisées de manières ponctuelles, en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade, ...).
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les matériaux suivants :
  - les enduits ;
  - les bardages en bois naturel ou composite.
- Sont interdits : les matériaux d'imitation (fausses pierres, faux chainage d'angle, ...).
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings ...).
- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en façade, 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.
- Les constructions annexes seront :
  - soit en bois, soit en bardage bois naturel ou composite (le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale);
  - soit dans un matériau dont la teinte harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les édicules, petits locaux et ouvrages techniques seront dissimulés par un habillage noble, en bois, en bardage bois naturel ou composite (le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint, comme dans le cas de maçonnerie enduite, en harmonie avec les murs de la construction principale), ou en maçonnerie enduite.

##### **c) Percements, portes et fenêtres**

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont interdits.

### d) Clôtures

- Les murs pleins sont interdits.
  - En cas d'enclos, seul un grillage treillis soudé en panneaux rigides et de couleur verte, sans mur-bahut, est autorisé.
  - La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres.
  - Conformément aux prescriptions et recommandations inscrites dans les Orientations d'aménagement (cf "*orientation d'aménagement n°7*" inscrite dans la pièce n°3 du dossier de P.L.U.), la clôture sera implantée en recul par rapport aux limites Nord et Ouest de la zone et sera doublée de plantations et d'un aménagement paysager. Les essences locales seront à privilégier.
- e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### ARTICLE 1AUE12 - 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) destinés aux visiteurs doit être réalisé en dehors des voies publiques :
  - maison de retraite et assimilé : 1 emplacement pour 3 lits.
3. Le revêtement des places de stationnement, des accès et cheminements piétons pourra être perméable, sauf impossibilité technique avérée ou contrainte réglementaire (stationnement PMR, etc.).

### ARTICLE 1AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées, et entretenues. Les essences locales sont à privilégier.
2. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement minimum.
3. Les plantations et aménagements paysagers suivront les prescriptions et recommandations inscrites dans les Orientations d'aménagement (cf. "*orientation d'aménagement n°7*" inscrite dans la pièce n°3 du dossier de P.L.U.), à savoir:
  - en limite Nord de la zone : une bande paysagère d'une largeur minimale de 10 mètres, composée d'arbres de moyenne et haute tige (plantations diffuses) ;
  - en limite Ouest de la zone, le long de la R.D.653 : une bande paysagère d'une largeur minimale de 10 mètres, majoritairement composée d'arbustes et de buissons (du type haie discontinue).
4. Les essences locales de végétaux sont à privilégier.

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

#### ARTICLE 1AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

**ARTICLE 1AUE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE 1AUE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à moyen et long terme. Cette zone doit être protégée afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains.

Ainsi, cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.

La zone 2AU est couverte par des orientations d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce 3 du présent dossier de P.L. U.*).

Le **secteur de zone 2AUx** est réservé à des activités économiques. Il devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

La zone 2AU est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le **Plan de Prévention du Risque "inondations"** de la commune de Manom. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines)
  - à l'hébergement hôtelier
  - à des activités de bureaux ou de services
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

### 6. Les installations suivantes :

- les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les carrières et décharges
- les affouillements et exhaussements du sol
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public

## **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Seules sont autorisées :**

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la commune de Manom.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.1, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zouffgten, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

### **ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **III. 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. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. Hors agglomération, seule la création d'accès groupés sera autorisée sur les R.D.1, R.D.653 et R.D.153f.

#### **IV. Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8,00 mètres d'emprise.
3. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole «\*\*\*\*», devront être conservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

#### **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. En zone 2AU sauf secteur 2AUx : sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception de la façade du ou des garages qui ne devra pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.
2. En secteur 2AUx : sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Rappel (cf. article L.111-6 du Code de l'urbanisme) : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf:
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

**ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription

**ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription

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

**ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE 2AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE 2AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.





**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANOM**

**REGLEMENT**

**TITRE II : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

### CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone A est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le **Plan de Prévention du Risque "Inondations"** de la commune de Manom. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites :**

1. Les constructions destinées à des activités industrielles
2. Les lotissements
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les carrières et décharges
  - les affouillements et exhaussements du sol
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
6. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole \*.

**ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière. Des annexes (garages, carports, pergolas, vérandas, abris, piscines, ...) pourront être adjointes à la construction d'habitation.
2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition que ces activités soient directement liées à une exploitation agricole ou forestière, et en demeurent l'accessoire (gîte rural, ferme auberge, ...).
3. Les constructions destinées à des activités de bureaux ou de services, à condition que ces activités soient directement liées à une exploitation agricole ou forestière, et en demeurent l'accessoire.
4. Les constructions destinées à des activités de commerce, à condition que ces activités soient directement liées à une exploitation agricole ou forestière, et en demeurent l'accessoire (vente à la ferme, ...).
5. Les constructions destinées à des activités artisanales, à condition que ces activités soient directement liées à une exploitation agricole ou forestière, et en demeurent l'accessoire.
6. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles respectent les distances de recul imposées par la réglementation sanitaire en vigueur, que ce soit par rapport aux habitations appartenant à des tiers et situées en zone A, mais aussi par rapport aux limites des zones "U" et "AU" du P.L.U ..
7. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière.
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation), à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière.
9. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, à condition que ce soit dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments agricoles.
10. Les constructions sont autorisées dans la zone, 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.
11. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la commune de Manom.
- 12.A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.653 (ex-R.N.53) et de la R.D.1, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
- 13.A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zouffgten, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

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

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **III. 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. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités d'exploitation.  
Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

#### **IV. 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 5,00 mètres d'emprise.
3. Les cheminements piétonniers 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 A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **III. Eau potable**

1. A l'exclusion des habitations - qui devront être obligatoirement raccordées au réseau - 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.

#### **IV. Assainissement**

Voir également l'article 8 des dispositions générales

### 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.
3. 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, la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est recommandée.

## ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
3. Rappel (cf. *article L.111-6 du Code de l'urbanisme*) : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf:
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Pour les constructions d'habitation : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres sous égout.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

**III. Prescriptions générales** (rappel article R.111-27 Code de l'Urbanisme)

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

**IV. Prescriptions particulières pour les constructions d'habitation**

**a) Toitures**

- Pour les constructions principales : les toitures sont en général à 2 pans.
- Toutefois, les toitures de plus de 2 pans peuvent être autorisées si elles correspondent à un volume architectural cohérent avec la situation particulière de la parcelle (parcelle d'angle et prise en compte du caractère des constructions voisines).
- Sont ainsi autorisés : les toits à deux, trois ou quatre pans, les toits plats (non accessibles) et les toitures terrasses (accessibles).
- Les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.
- Les fenêtres de toit sont admises dans la limite où leurs dimensions, formes et nombre sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée et devront être centrées sur les percements ou les trumeaux de la façade ;
- Sont autorisés en couverture des constructions principales et des annexes isolées de plus de 20 m<sup>2</sup> :
  - les tuiles en terre cuite de couleur naturelle (rouge),
  - l'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.
- Pour les toits plats et les toitures terrasses, on interdit : le revêtement bitumineux, le fibrociment et le bardage aspect tuiles.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en toiture, 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.
- On évitera autant que possible l'implantation des antennes et des paraboles en façade sur rue. Dans le cas d'un immeuble collectif, les antennes et les paraboles devront toutes être regroupées à un seul et même endroit.

### b) Façades

- Les teintes vives sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les matériaux suivants :
  - les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
  - les bardages en bois, d'aspect naturel ou teintés en respectant la teinte dominante du village.
- Sont donc interdits :
  - les matériaux qui par leur aspect ou leur couleur sont trop éloignés du style dominant dans le village.
  - les matériaux d'imitation (fausses pierres, faux chaînage d'angle, ...).
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin seront :
  - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale ;
  - soit dans un matériau dont la teinte s'harmonise avec la façade de la construction principale.

### c) Percements, portes et fenêtres

- Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade et non visibles depuis l'espace public. Les caissons extérieurs sont interdits.

d) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

V. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le symbole \* (calvaire, ...) est interdite.

## ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments paysagers (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, ripisylves, boqueteaux, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles \* devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés.

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

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANOM**

**REGLEMENT**

**TITRE II : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET  
FORESTIERES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

### 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.

La zone N comprend plusieurs secteurs de zone : Nc correspondant à l'emprise de la carrière en cours d'exploitation dans la vallée de la Moselle, Nch pour le site du château de la Grange et son parc, Nd pour le site du centre de transit des déchets, et NI autour de la base de loisirs située en face de Sainte-Marie, au bord des étangs.

Le secteur Nch est soumis à des servitudes de protection des Monuments Historiques et des Sites Classés, ce qui implique d'obtenir un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine) pour tous travaux de construction, restauration, destruction, ...

La zone N et les secteurs Nc, Nch et Nd sont concernée par un risque d'inondations, identifié dans le **Plan de Prévention du Risque "inondations"** de la commune de Manom. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Le territoire communal de MANOM est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

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

### Rappels

1. Sauf exceptions mentionnées à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

## **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **I. Sont interdites :**

#### **1. Les constructions destinées :**

- à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, abris, piscines) autres que celles visées à l'article N 2
- à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article N 2
- à des activités de bureaux ou de services autres que celles visées à l'article N 2
- aux commerces autres que celles visées à l'article N 2
- à l'artisanat
- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt
- à l'exploitation agricole

#### **2. Les lotissements**

#### **3. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article N 2**

#### **4. Le camping et le stationnement de caravanes :**

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes

#### **5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs**

#### **6. Les installations suivantes :**

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les décharges
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public

Les dispositions du point 6 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.

#### **7. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole \*.**

### **II. Sont interdites en secteurs Nch, Nd et Nl : les carrières.**

### **III. Sont interdits en secteur Nch : les abris isolés (jardin, chasse, pêche).**

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
2. Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
4. Pour les constructions existantes : on autorise l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions. Par extension limitée, on entend une extension maximum de 20% de l'emprise au sol de la construction, et dont la hauteur maximale est celle de la construction existante.
5. Les constructions autorisées dans la zone, 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.
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque "inondations" de la commune de Manom.
7. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.653 (ex-R.N.53) et de la R.D.1, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
8. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la voie ferrée Thionville/Zouffgten, cartographiés sur le "Document graphique annexe" (annexe 6.g. du P.L.U.), les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
9. En zone N (sauf secteurs Nch, Nd et Nt) et secteur Ne :
  - les carrières et les gravières,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il s'agisse de carrières ou de gravières.
10. En secteur Nch :
  - les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, abris, piscines), à condition qu'elles respectent le patrimoine et le site.
  - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à des activités de bureaux ou de services ou au commerce, à condition d'être liées à l'activité touristique du château.
  - les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante.
11. En secteur Nd :
  - les installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité du centre de transit des déchets sont autorisées.
  - les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à l'activité du centre de transit des déchets.
12. En secteur Ni :
  - les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, abris, piscines), à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités présentes sur la zone.
  - les constructions destinées à des activités de bureaux ou de services, à condition qu'elles soient liées à l'activité de loisirs présente sur la zone.
  - les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles soient liées à l'activité de loisirs présente sur la zone.

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

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I. Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Hors agglomération, les accès individuels directs sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités d'exploitation. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
4. Voirie
5. 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.
6. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.
7. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole •••••, devront être conservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **II. Eau potable**

1. A l'exclusion des habitations - qui devront être obligatoirement raccordées au réseau - 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.

#### **III. Assainissement**

Voir également l'article 8 des dispositions générales

### 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.

### a) 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.
3. 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.
4. Dans tous les cas, la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est recommandée.

## ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En zone N (sauf secteurs Nch et Nt) et secteurs Ne et Nd : sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. En secteur Nch : la façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul d'au moins 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. En secteur NI : sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
4. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
5. Rappel (cf. article L.111-6 du Code de l'urbanisme) : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.1, classée voie à grande circulation, sauf:
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

**I. Prescriptions générales (rappel article R.111-27 Code de l'Urbanisme)**

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

**II. Prescriptions particulières**

1. Sont autorisés en couverture : les tuiles, le bois ou les terrasses végétalisées.
2. Sont autorisés en façade : les matériaux de maçonnerie, le bois.

**III. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le symbole \* (calvaire, ...) est interdite.**

**ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

**I. En zone N et secteurs Nc, Nch, Nd et NI**

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

**ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
  - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
  - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
3. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, ripisylves, boqueteaux, ...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles \* devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés.

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

**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

**ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANOM

## REGLEMENT

### TITRE II : ANNEXES

## 1 . DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont des servitudes institués par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements...

Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Les emplacements réservés peuvent porter sur un terrain bâti ou non bâti.

Ils peuvent être créés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public.

Le règlement du PLU(i) peut délimiter des emplacements réservés pour :

- Des voies publiques : autoroutes, routes, rues, places, sentiers piétonniers, pistes cyclables, voies et espaces réservés aux transports en commun, parcs de stationnement, etc.

Ce type d'emplacements peut-être institué tant en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) qu'en zone agricole (A) ou naturelle et forestières (N) du plan local d'urbanisme. Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation et les caractéristiques de ces voies, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette réserve (articles L. 151-41 et R. 151-48 du Code de l'urbanisme) ;

- Des ouvrages publics : canaux, voies ferrées, aérodromes, ouvrage d'écrêtement des crues, stations d'épuration, équipements scolaires, sanitaires, sociaux ou administratifs, etc.

Comme pour les voies publiques, ce type d'emplacements peut-être institué en zones U et AU comme en zones A et N du PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation et les caractéristiques de ces ouvrages, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette réserve (articles L. 151-41 et R. 151-50 du Code de l'urbanisme) ;

- Créer ou modifier des installations d'intérêt général. Selon la doctrine et la jurisprudence, cette catégorie se rapporte à des installations ou équipements satisfaisant un besoin collectif, par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative. A titre d'exemples, un emplacement a pu être réservé pour un édifice culturel, un camping municipal ou pour une aire d'accueil pour nomades mais pas pour un lotissement.

Ce type d'emplacements réservés peut-être institué en zones U, AU, A et N du PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit en préciser la destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-34 du Code de l'urbanisme) ;

- Créer ou modifier des espaces verts ; parcs, jardins, bois...

Le règlement du PLU(i) doit en préciser la destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme) ;

- Des espaces nécessaires aux continuités écologiques : renaturation d'espaces artificialisés constituant une rupture de continuité écologique, etc.

Le règlement du PLU(i) doit préciser la destination de ces emplacements, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme) ;

- Réaliser des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.  
Ce type d'emplacements réservés ne peut-être institué qu'en zones U et AU du PLU(i), pas en zone agricole (A) ni en naturelle ou forestière (N).  
Le règlement du PLU(i) doit définir ce programme, en préciser la nature (articles L. 151-41 et R.141-38 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU(i) 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 du bénéficiaire de cette réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Ce droit est dénommé « droit de délaissement » (articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

## 2 . DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L.113-1 ET L113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du 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.

Les coupes et abattages d'arbres 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 sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23, sauf dans les cas suivants:

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière..

### 3 . DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

#### **Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme**

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

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

## 4 . DEFINITIONS UTILES

### I. Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

*Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R.111-31).*

#### a) Habitations légères de loisirs

##### Article R.111-37

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

##### Article R.111-38

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1. Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2. Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
3. Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ;
4. Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

#### b) Résidences mobiles de loisirs

##### Article R.111-41

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

##### Article R.111-42

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1. Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
2. Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3. Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

**Article R.111-45**

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R. 421-23.

**c) Caravanes**

**Article R.111-47**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Article R.111-48**

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts classées en application de l'article L141-1 du Code forestier.

**Article R.111-50**

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1. Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23;
2. Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**II. Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**

**a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager**

**Article R.421-19**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements :
  - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
  - ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ; ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### **b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable**

##### **Article R.421-23**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
  - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
  - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;



- g) Les coupes ou abattages d'arbres 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 en application de l'article L. 113-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.