

DEPARTEMENT DE LA MEURTHE ET MOSELLE

**Modification simplifiée N°2 du Plan d'Occupation des Sols  
de la commune de MALLELOY**

**Zone UA**



*Document conforme à celui annexé à la  
Délibération du Conseil Communautaire du*

*portant approbation de la modification simplifiée n° 2 du  
P.O.S.*

*Signature de M. le Président :*

# ZONE UA

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol admises

#### **1.1 Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.O.S.**

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

#### **1.2 Sont admises dans cette zone toutes utilisations et occupations du sol non citées à l'article UA.2**

### Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

#### **2.1 Les constructions à usage :**

- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- agricole autre que :
  - l'agrandissement, la transformation et la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité de la présente révision du P.O.S.,
  - les bâtiments agricoles à usage familial,
- *de stationnement de véhicules sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.*

#### **2.2 Les installations classées suivantes :**

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les carrières.

#### **2.3 Les caravanes isolées.**

#### **2.4 Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.**

#### **2.5 Les habitations légères de loisirs.**

#### **2.6 Les parcs résidentiels de loisirs.**

#### **2.7 Les installations et travaux divers suivants :**

- *Les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de recevoir plus de 10 unités d'un seul tenant,*
- Les parcs d'attraction,

- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de dénivelé lorsqu'ils ne sont pas liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- Les dépôts de matériaux en vrac et à l'air libre

## **CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### Article UA.3 : Accès et voirie

#### **3.1 Cas général**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **3.2 Accès sur la RD 90**

Les accès des riverains sur la RD 90 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

### Article UA.4 : Desserte par les réseaux

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### 4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

##### 4.2.3 Branchement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront chacun comporter un regard de branchement indépendant.

### **4.3 Réseaux divers**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut, être agrafés sur les façades.

#### Article UA.5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

#### Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **6.1 Règles hors secteur UAa**

6.1.1 Entre deux constructions dont les façades sont alignées, ou en extrémité d'alignement la façade principale des constructions nouvelles doit être implantée dans le même plan que celui des façades voisines.

6.1.2 Entre deux constructions dont les façades ne sont pas alignées

La façade principale des constructions nouvelles doit être implantée :

- soit dans le même plan que celle de la maison la plus en saillie,
- soit dans le même plan que celle de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.1.3 Unité foncière située en angle de rue

Ces règles d'implantation obligatoire s'imposent aux deux façades sur rue de la construction.

##### **6.2 Règles spécifiques du secteur UAa**

6.2.1 Unité foncière ayant une largeur de façade de 7mètres et plus

La façade principale doit être implantée :

- soit en bordure de la voie principale,
- soit dans le même plan que la façade d'une des constructions voisines. S'il existe une seule construction contiguë aux limites séparatives de la parcelle, c'est la façade de cette construction qui s'impose comme référence.

6.2.2 Unité foncière ayant une largeur de façade de moins de 7mètres

La construction principale doit être implantée soit en respectant les règles édictées au 6.2.1, soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie principale.

##### **6.3 Entre l'alignement des voies et l'alignement des façades**

Hors secteur UAa, toute occupation ou utilisation est interdite au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, marquises et autres constructions de même nature.

##### **6.4 Constructions annexes situées en arrière de l'unité foncière**

Les constructions annexes peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'elles sont situées en arrière de la construction principale.

## **6.5 Cas particulier des bâtiments existants**

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont acceptées à condition qu'elles ne modifient pas l'implantation de la façade par rapport aux voix publiques, ou qu'elles mettent le bâtiment en conformité avec les règles de l'article UA.6

## Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **7.1 Règles hors secteur UAa**

7.1.1 Unité foncière ayant une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 12mètres  
La façade doit être implantée de limite séparative à limite séparative.

7.1.2 Unité foncière d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres  
La façade doit être contiguë à une limite séparative au moins.  
S'il existe une seule construction avec pignon en attente contigu à l'une des limites séparatives, la façade doit être contiguë à cette limite.

### **7.2 Règles spécifiques du secteur UAa**

7.2.1 Unité foncière ayant une largeur de façade de 7 mètres et plus  
La façade doit être contiguë à une limite séparative au moins.  
S'il existe une construction avec pignon en attente sur l'une des limites séparatives, la façade doit être contiguë à cette limite séparative.

7.2.2 Unité foncière ayant une largeur de façade de moins de 7mètres  
Par rapport à chaque limite séparative, les constructions doivent être implantées soit contiguës, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

### **7.3 Constructions non contiguës aux limites séparatives**

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de la dite limite.

### **7.4 Constructions en arrière de l'unité foncière**

Lorsqu'il existe une construction principale en façade de l'unité foncière, les constructions en arrière de l'unité foncière doivent être implantées, soit contiguës, soit en retrait d'au moins trois mètres des limites séparatives.

Si la construction située en façade de l'unité foncière est implantée en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, les constructions en arrière de l'unité foncière doivent être implantées par rapport aux dites limites avec un retrait au moins égal à celui de la construction située en façade.

Les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

### **7.5 Cas particulier des bâtiments existants**

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont acceptées à condition qu'elles ne modifient pas l'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives, ou qu'elles mettent le bâtiment en conformité avec les règles de l'article UA.7.

### Article UA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans une même unité foncière

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### Article UA.9 : Emprise au sol

#### **9.1 Dépendances**

L'emprise au sol des dépendances et des bâtiments agricoles à usage familial est limitée à 30 m<sup>2</sup>, surface cumulée extensions comprises, par unité foncière.

#### **9.2 Emprise totale des constructions dans le secteur UAa**

L'ensemble des constructions sur une unité foncière ne doit pas couvrir une emprise supérieure à 30 % de la surface de cette unité foncière.

### Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

#### **10.1 Entre deux constructions d'égale hauteur ou en extrémité d'alignement**

L'égout de toiture s'aligne à la hauteur des égouts de toiture voisins.

#### **10.2 Entre deux constructions d'inégale hauteur**

L'égout de toiture se place :

- soit à l'existant
- soit à égale hauteur ou en dessous de l'égout le plus haut, mais à égale hauteur ou au-dessus de l'égout le plus bas.

#### **10.3 S'il est impossible de se rapporter à une construction voisine**

La hauteur de construction ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la façade principale.

#### **10.4 Constructions en arrière de l'unité foncière**

Ces constructions ne doivent pas présenter une hauteur à l'égout de toiture supérieure à celle des constructions édifiées en façade. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

#### **10.5 Cas particuliers des édifices monumentaux**

Les prescriptions de l'article UA.10 ne s'appliquent pas aux édifices ouverts au public et présentant un caractère monumental.

### Article UA.11 : Aspect extérieur

#### **11.1 Façades sur rue**

##### **11.1.1 Généralités**

Les façades du village sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

### 11.1.2 Eléments interdits

- Les saillies de balcons,
- Les retraits de façades d'un étage sur l'autre,
- Les murs en pavés translucides, sauf lorsqu'ils sont utilisés sur un pignon pour la réalisation d'un "jour de souffrance",
- Les antennes paraboliques.

### 11.1.3 Enduits et coloration

Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.

A défaut de combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.

## 11.2 Ouvertures sur rue

### 11.2.1 Fenêtres

Les fenêtres sont au moins une fois et demie plus hautes que larges.

Elles doivent posséder deux battants, ou une nervure centrale figurant 2 battants.

Leur huisserie ne peut en aucun cas être montée à l'alignement du nu extérieur de la façade.

Les coffrets des volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au plan de la fenêtre.

### 11.2.2 Matériaux

Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés ou réutilisés. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée et nettoyée sans être peinte. Les persiennes métalliques sont interdites.

## 11.3 Toiture de la construction principale

### 11.3.1 Géométrie

Le faitage est placé parallèlement à la rue.

La toiture est à deux pans, ce dispositif pouvant être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillie sur les toitures.

La pente des toitures doit être comprise entre 44% et 56% (26,5° ou – 10%). Toutefois une pente différente peut être donnée lorsqu'il s'agit d'assurer la continuité avec une maison voisine ou de ramener le faitage dans l'alignement général.

### 11.3.2 Matériaux

Les matériaux de toiture autorisés sont ceux qui présentent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.

Les toitures de vérandas pourront être réalisées en matériaux translucides ou isolants, en harmonie avec ceux de la construction principale. En outre, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- les toitures métalliques
- les toitures en fibro-ciment
- les enduits goudronnés

## **11.4 Abords et annexes**

### **11.4.1 Bâtiments et constructions annexes**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.

Les annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune, sont interdites.

### **11.4.2 Edifices techniques et coffrets divers**

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T., etc.) doivent être intégrés aux constructions existantes lorsque cela est techniquement possible.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas être en saillie de plus de 10cm par rapport à la façade ou à la clôture sur laquelle elles sont implantées.

### **11.4.3 Clôtures en limite de domaine public**

- Clôtures sur la voie principale entre deux constructions hors secteur UAa

Les clôtures doivent être édifiées suivant les règles d'alignement fixées à l'article UA.6, elles doivent occuper toute la largeur de façade laissée libre.

Elles doivent être opaques, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.

Elles doivent être traitées avec le même enduit et dans le même ton que la façade, sauf dans le cas des murs en pierres sèches qui pourront être laissés sans enduit.

- Autres clôtures en limite du domaine public

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut.

La hauteur des murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur de l'ensemble du dispositif ne doit pas excéder 2 mètres.

## **11.5 Autres prescriptions**

Hors du secteur UAa, l'accès au premier niveau ne doit pas se situer à plus de 0,5 mètre du niveau du sol.

## **11.6 Cas particulier**

Les prescriptions de l'article UA.11 ne s'appliquent pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, etc...).

## **Article UA.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés sur la propriété privée.

La présente règle s'applique aux constructions nouvelles comme aux extensions et changements de destination des bâtiments existants dans la limite de la SHON créée ou transformée.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 27,5 m<sup>2</sup> par emplacement y compris les accès.

Le nombre minimal de places ainsi déterminé pour la construction ou l'installation sera arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après :

#### CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- Un emplacement par logement sur l'emprise de l'unité foncière

#### CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATION DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES :

- Un emplacement tous les 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

#### HOTELS ET RESTAURANTS :

- Un emplacement par chambre
- Deux emplacements par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### ETABLISSEMENTS A USAGE ARTISANAL :

- Un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### ETABLISSEMENTS A USAGE COMMERCIAL :

- Un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la surface de vente, avec un minimum de 2 places de stationnement.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- Soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;

- Soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- Soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les constructions et installations non mentionnées à cet article devront appliquer la règle imposée

#### Article UA.13 : Espaces libres et plantations

Les espaces repérés au plan par le symbole sont classés "terrains cultivés à protéger". Sur ces espaces, toute construction est interdite.

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### Article UA.14 : Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescription.

#### Article UA.15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Pas de prescription.